

Nyhavn 31



Velkommen til

Nyhavn 31



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Bergen Sentrum

Lekker 4-roms fra 2020 med to nydelige uteplasser og garasjeplass med elbillader. Ettertraktet område like ved sjøen

Prisantydning	6 400 000,-
Omkostninger	161 350,-
Totalpris	6 561 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 814,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Are Fotland
Telefon	932 92 462
E-post	a.fotland@nordvikbolig.no


CLAUDE MONET
See
the
good.
DET ROSA HUSET





Kort fortalt

Bosett deg i et av byens fineste og mest ettertraktede områder, alt i et elegant bygg fra 2020! Sjelden mulighet med enestående nærhet til sjøkanten, byfjellene og det pulserende hjertet av Bergen sentrum. Flytt rett inn og bo godt!

Høydepunkter:

- To nydelige uteplasser
- Alle bygningsdeler har fått TG0/TG1
- Nyoppført i 2020
- Fast garasjeplass med elbillader
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold

Området:

- Kort vei til sentrumskjernen
- Treningssenter like ved
- NHH i gangavstand
- Dagligvarebutikk 50 m unna
- Kort vei til Sandviksfjellet, Stoltzen mm.
- 5 min gange til busstopp

Innhold:

- Entré, bad, bod, stue/kjøkken og 3 soverom
- Ekstern bod på 6 m²

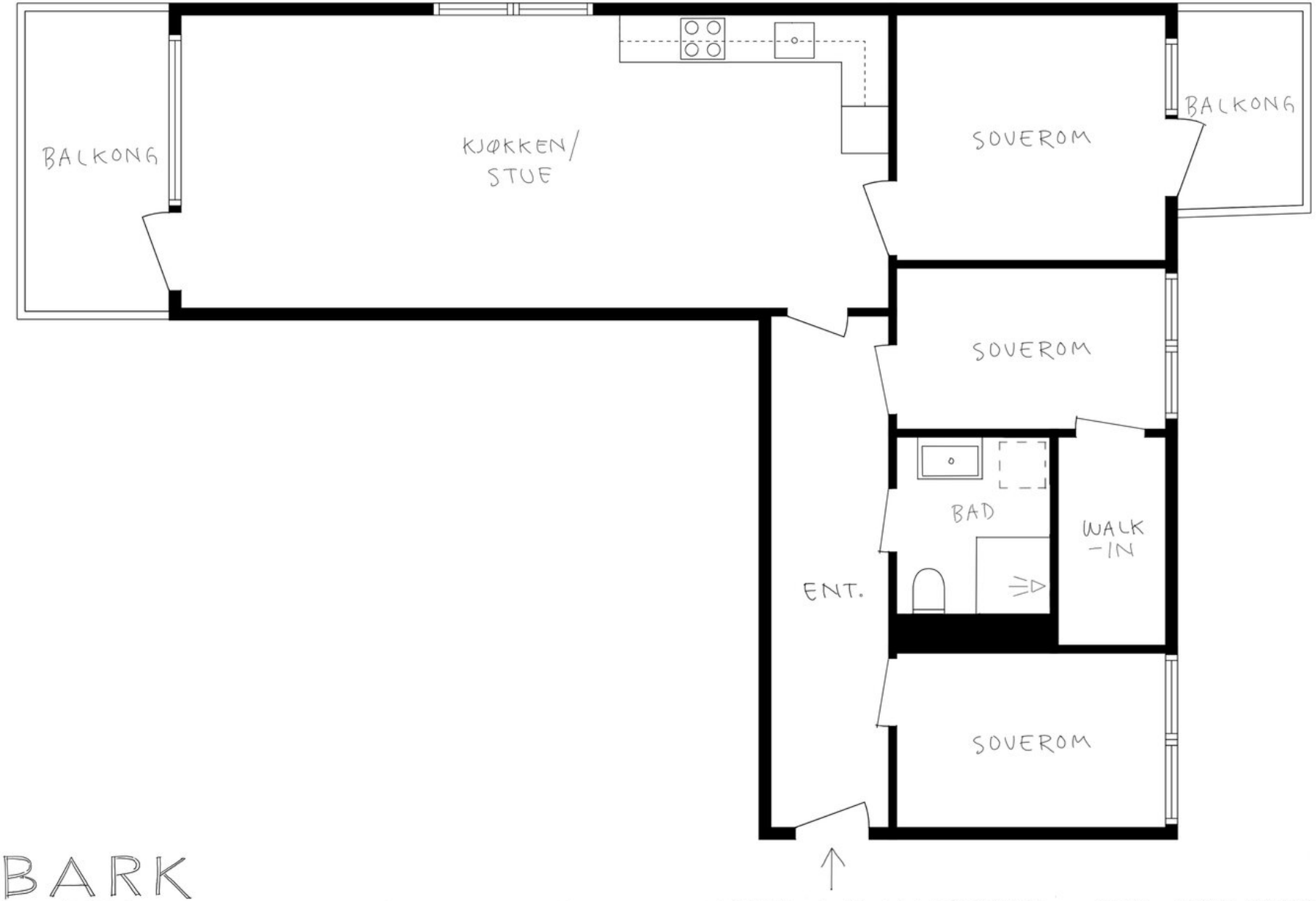
Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 11 kvm. 2 balkonger på 7,3 m^2 og 3,5 m^2.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod i nabobygg.
Total BRA: 6 kvm.



BARK

FOTO: TERJE ARNTSEN


CLAUDE MONET
See the good.
DET ROSA HUSET


CLAUDE MONET
See the good.
DET RØDE HUSET


AALTO
ALVAR AALTO
CHARLES & RAY EAMES
CASE STUDY HOUSES


W LCOME
TO
THE C
OF
CH MB OT





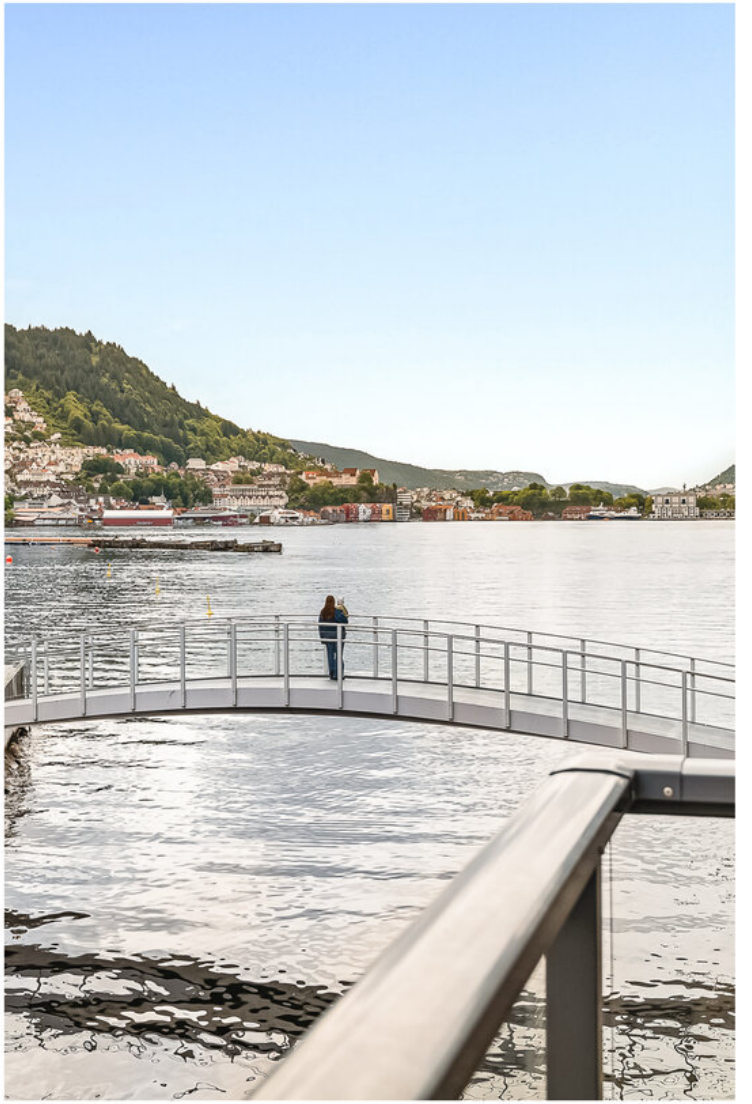

Nyhavn





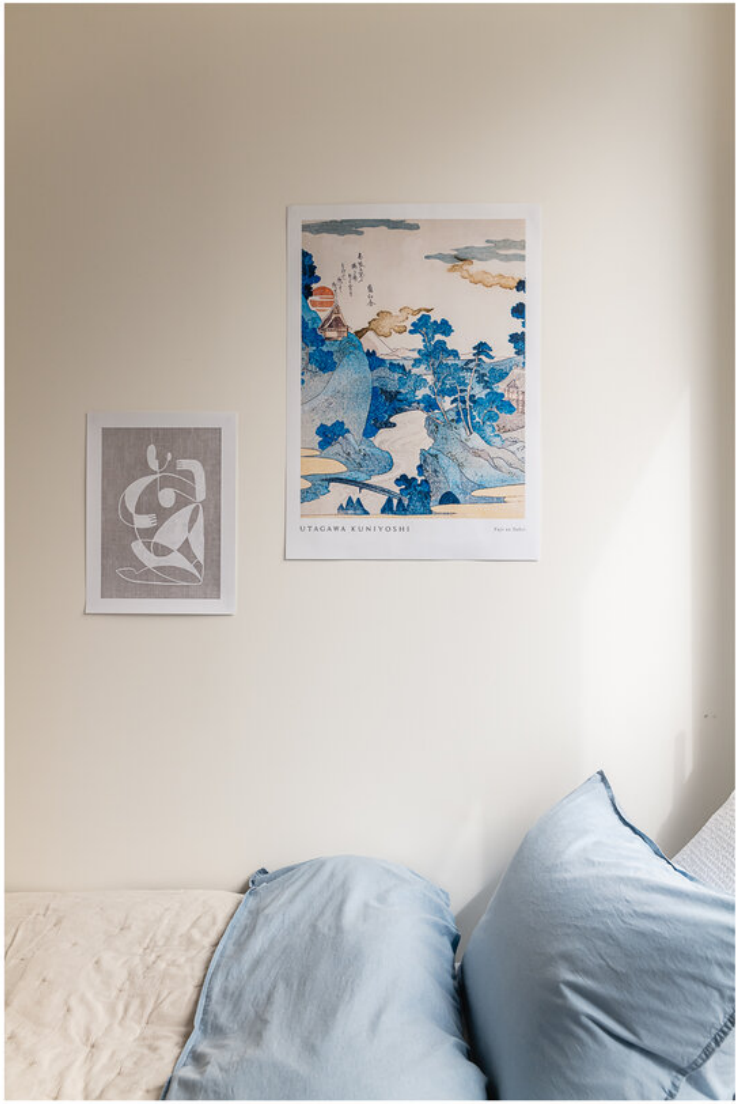

LINOGRAVURE










UTAGAWA KUNIYOSHI




VIL DU VÆRE VENNEN MIN?
GJETT HVOR GLAD
JEG ER I DEG
JEG SER MEG!




strikk










41
42
43
44
45
46
47
48
49






joker
7-22 (9-22)
Søn 9-22
joker
7-22 (9-22)
Søn 9-22
Velkommen!
Åpent
7 - 22
Lør 9-22
Søn 9-22
joker
joker
joker
HENNIG OLSEN
KREMEN AV ISKREM



Informasjon

Nyhavn 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0186/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nyhavn 31, 5042 BERGEN
Gnr 168, bnr 2153, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 168, bnr 2152, snr 46 (ideell andel 1/55) / Gnr 168, bnr 2105 (ideell andel 78/2891) i Bergen kommune

Selger
Øyvind Brakvatne Mjelde

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

6 561 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 11 kvm. 2 balkonger på 7,3 m^2 og 3,5 m^2.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod i nabobygg.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger i nabobygg og på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om følgende solforhold:
- Terrasse ved soverom kommer solen 09-tiden-13.30-tiden.
- Terrassen ved stuen er det sol fra ca. 14-16.45.
- Takterrassen som tilhører sameiet har sol fra tidlig på morgen til sent på kveld.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje og inneholder:
Entré, bod, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.

I tillegg til en ekstern bod i nabobygget.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Modernisering og påkostninger

- Spottekasse i stue/kjøkken.
- Fliser over kjøkkenbenk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Har vært fuger som flislegger har fuget igjen som reklamasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
- Styret har hatt en reklamasjon mot utbygger på varmepumpene.
- Ventilasjonsfirmaet har også byttet en del i ventilasjonsanlegget i selve leiligheten. Reklamasjonssak.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport i forbindelse med salg sommer 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja.
- Utbygging av Hegreneset.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
- Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.
- Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i tre- og betongkonstruksjoner med utvendige fasadeplater, teglsteinsforbeldning og trekledning.
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
- Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral grunnet felles del av anlegg er ikke kontrollert.

Alle bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1 og 0.

For øvrig se boligens tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Knagger i gang.
- Garderobeskap i eik på hovedsoverom.
- Hvit PAX skap på soverom nærmest ytterdør.
- Stringhylle i stue.
- Taklampe på hovedsoverom og soverom nærmest ytterdør.
- Gardiner i stue (gardinstang blir værende).
- Fastmonterte hyller og knagger på barnerom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.
- Varmekabler på bad og entré.
- Balansert ventilasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 814,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, byggforsikring, strøm i fellesareal, trappevask, driftskostnader og felles vedlikehold.

Av de månedlige felleskostnadene på 2.814,- går kr. 598,- til garasjesameiet. Denne kommer på separat faktura.

Kommunale avgifter

Kr 19 493,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 453 955,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 815 819,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandøren er Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nyhavn Sandviken 2;, orgnr. 827559652

Om sameiet

Sameiet består av 37 boligseksjoner.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Sameiet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr 46 390, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1000.

Årsaken er blant annet:
- Strømkostnader er ca kr 47 000 høyere enn budsjettert for 2024.
- Er bokført ca kr 25 000 på Verktøy, inventar og driftsmateriell. Hvorav ca kr 20 000 av dette gjelder inventar til bod og sofa takterrasse.
- En engangskostnad i 2024 på 34.000 kroner som er på grunn av egenandel til forsikringsselskapet If i forhold til skjeggkre i Nyhavn 33.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 41 090. Sameiet har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 146 984. Egenkapitalen til laget er positiv med kr 165 092.

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets og garasjesameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Sameiets forsikring

If skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3684130

Tomt

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik bolig visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en idyllisk maritim beliggenhet i Nyhavn - Sandviken. Her kan du nyte fredelige omgivelser i sjøkanten. Like utenfor leiligheten er det flott opparbeidet promenade hvor man kan ankomme med båt eller ta seg et forfriskende bad, og ikke minst kose deg på bryggekanten sammen med venner og familie. Bergen sentrum er innen gangavstand, og med bil er man midt i sentrum på få minutter. Der er det kort vei til at du trenger av fasiliteter og servicetilbud.

For den turglade finnes det store området med utallige turmuligheter. Her kan nevneverdige Munkebotn, Permisjonsstien, Stoltzekleiven, Fjellveien og Eidsvågsfjellet. Dersom innendørs trening er å foretrekke kan man oppsøke treningssentre som Nr1 Fitness Nyhavn ellers er Lehmkulhallen med en rekke innendørs treningsaktiviteter innen gangavstand fra leiligheten.

Fra boligen er det få minutters gange til buss og NHH. En kortere spasertur gjennom historiske Gamle Bergen plasserer deg på Sandviken Brygge med treningssenteret SATS, dagligvare, post og restaurant.

Det er meget gode kollektivløsninger fra hovedveien til Sentrum og sørover samt Bergen Nord.

Badeplasser ved Biskopshavn, Elsero eller ved Helleneset er innen gangavstand og Gamle Bergen - perfekt nå om sommeren.

Studerer eller arbeider du ved NHH og er på utkikk etter en leilighet innen gåavstand, er dette perfekt for deg.

Alt i alt er dette en leilighet med en meget attraktiv beliggenhet.

En kort prat med selger:
Hva var det viktigste for deg ved kjøp av boligen?
- Det var viktig for meg å ha en sentrumsnær leilighet med god tilgang på kollektivtransport. I tillegg til dette var det viktig med en lys og arealeffektiv leilighet.

Hva kommer du til å savne ved boligen/området?
- Jeg kommer til å savne morgensol og fin utsikt fra den minste terrassen, samt god takhøyde!

Hva liker du best med beliggenheten/området?
- Kort vei til Sandvikspilen, Fjellveien og Stoltzen er noe jeg kommer til å savne med denne beliggenheten. Bryggene som er tilrettelagt for bading og soling er heller ikke feil.

Hvordan er nabolaget/naboene?
- Nabolaget er rolig og fint, god blanding av yngre og eldre.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - nybygg bolig. B/K2 blokk C, datert 23.03.2020.

De offentlige arealene skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest.

Hele tiltaket skal ferdigstilles i løpet av 2020, jf. byggesaksforskriften §8-1.

Styret opplyser om at ferdigattest for byggene er klare. Når det gjelder uteareal er det kommunens bymiljøetat som skal godkjenne dette, med blant annet lys på bro mm. Det er ikke helt klart enda men styret sier at entrepenør har formidlet at det er på vei. Ferdigattest gitt for bygg C og D den 05.06.2025 ligger vedlagt salgsoppgave.

Den midlertidige brukstillatelsen er tidsbestemt og er utløpt på tid. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før den midlertidige brukstillatelsen utløper. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen som er satt i midlertidig brukstillatelse kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat til offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Gnr 168 Bnr 2105 MFL., Nyhavn vest ikrafttrådt 19.05.2016 regulert til bolig, kontor (96,7%) og havn (3,3%)

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone (96,7%) og bruk og vern av sjø, vassdrag (3,3%).

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Historisk sentrum, 100%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til veiareal.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 18200003
Plan navn: Bergenhus. Gnr 168 bnr 2075 mfl., Nyhavnsveien
Saksnummer: 201714209
Hensikten med reguleringsendring er å legge til rette for publikumsbygg for Bymuseet og legge til rette for et felles parkeringsanlegg for nærmiljøet. I tillegg legger endringen opp til mindre justeringer i arealformål knyttet til trafikksituasjon og koblingsgangveg mot Nyhavn.

Planid: 70640000
Plannavn: Bergenhus. Gnr 168 bnr 1091 mfl., Hegreneset
Saksnr: 202220669
Av Profier har det blitt lansert planer for boligutvikling på Hegreneset. Det omfatter transformasjonsområdet på Hegreneset, er området Jægermyren og veiene Jægermyren og Nyhavnsveien etter ønske fra kommunen inkludert i planområdet. Intensjonen med planarbeidet er å transformere eksisterende nærings- og industriområde til boligområde med noe næring. Dette vil føre til nybygg, byggearbeid og byggestøy i området.

Planid: 65810000
Plantype: 34
Plannavn: Bergenhus. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 2, Sandbrogaten-Eidsvågtunellen

Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan.
Saksnr: 202220562
Planen regulerer areal til å bygge og drifte Bybanen og sykkelrute i Sandviken, samt gangforbindelser og anlegg tilknyttet forlenget Fløyfjelltunnel i Sandviken. Fløyfjelltunnelen er forlenget med 3 km inkludert miljølokk. Nærmeste bybanestopp vil bli NHH. Det vil kunne bli byggestøy og byggearbeid i området. Det er også planlagt ny tilkomstvei til garasjeanleggene i Nyhavn 4 og Nyhavn 6.

Nyhavn har i de siste 10 årene vært i stor utvikling. Alle omkringliggende bygg er oppført i de senere år. Det vil også bli bebygget langs sjøsiden fra Elsesro mot Måseskjæret med tiden. Man må forvente at utviklingen vil fortsette.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/168/2153/5:
02.12.2015 - Dokumentnr: 1128750 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om rett til å legge og vedlikeholde VA-ledninger med tilhørende installasjoner
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2015 - Dokumentnr: 1128823 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om tillatelse til å ha liggende ledningsanlegg med tilhørende installasjoner.
Bestemmele om uhindret adgang til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2020 - Dokumentnr: 2148905 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om overvann- og spillsvannsledning
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2458998 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459071 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2152
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2021 - Dokumentnr: 368631 - Urådighet
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531

Eiendommene gnr. 168 bnr. 2105 og 2153 forutsettes benyttet samlet og kan ikke omsettes eller pantsettes hver for seg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2153
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2021 - Dokumentnr: 620252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2891

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1-24
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1-24
Bruksrett til miljøstasjon
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2024 - Dokumentnr: 1930861 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1899 Snr:1-24
Bestemmelse om pumpestasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2025 - Dokumentnr: 492835 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

05.05.2025 - Dokumentnr: 492835 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1070
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Garasjen har tillatt vekt på bil på 2000 kg. Man kan oppjustere vekten til 2500 kg for noen tusenlapper.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.

Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet (kommunale opplysninger, statens kartverk etc) kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 650,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar (engangsbeløp) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 620,-

Samlet skal selger betale kr. 125 210,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at

interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Nyhavn 31

Nyhavn 31

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	5 min 2.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	7 min 6 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	7 min 6 km

Sport

NHH - "Lehmkulhallen"	10 min
Stemmemyren idrettsanlegg	16 min
NEXT Nyhavn	3 min
Just Padel Sandviken	5 min

Offentlig transport

Gamle Bergen Totalt 23 ulike linjer	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 6.3 km
Bergen Flesland	22 min

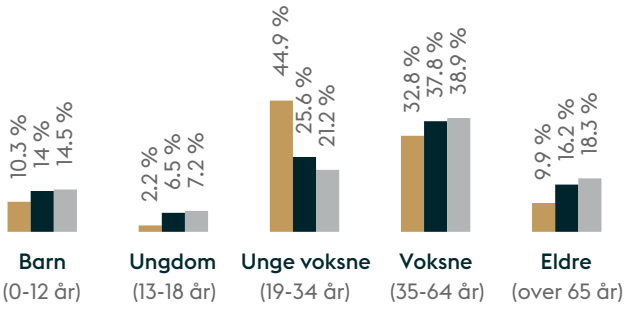
Barnehager

Kidsa Nyhavn (1-5 år) 42 barn	7 min 0.6 km
Vinterdalen barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 0.9 km
Biskopshavn barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

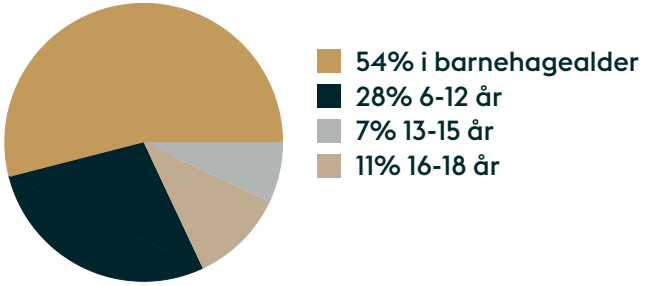
Joker Nyhavn	1 min
Rema 1000 Helleveien	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hegreneset	458	305
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



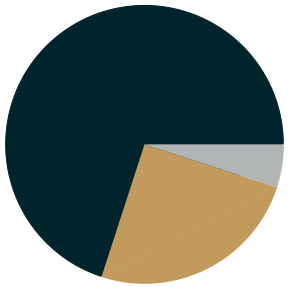
Ladepunkt for el-bil

Joker Nyhavn	1 min
Rema 1000 Helleveien	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 25% enebolig
- 70% blokk
- 5% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nyhavn 31
5042 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
BRA: 79 m^2
BRA-i: 79 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 168 BNR: 2153 SNR: 5

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Nyhavn 31
5042 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32159

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Øyvind Brakvatne Mjelde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**

Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nyhavn 31, 5042 Bergen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **168** Bruksnr: **2153** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2020** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er utført i tre- og betongkonstruksjoner med utvendige fasadeplater, teglsteinsforbeldning og trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og del av entré. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte slette flater.
Tak: Malte flater

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken. Varmekabler på bad og entré.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	79	79	0	0	11
Ekstern bod i nabobygg	6	0	6	0	0
Totalt m²	**85**	**79**	**6**	**0**	**11**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	79	79	0	0	11
Totalt m²	**79**	**79**	**0**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	79	75	4	- Entré: 9,5 m² - Soverom 1: 7,3 m² - Bad: 4,3 m² - Soverom 2: 6,9 m² - Stue/kjøkken: 34,1 m² - Soverom 3: 10,0 m² Takhøyde: 2,68m 2,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 3,3 m² (4 m² inkl.omsluttende vegger)
Totalt m²	**79**	**75**	**4**		

Bygning: Ekstern bod i nabobygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong mot øst på 3,5 m². Balkong mot vest på 7,3 m². Dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdører med 3-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse EI30/Rw40db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme på stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst om service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold: 30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Vurderes å være tilstrekkelig.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Fremvist FDV-dokumentasjon.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mjelde, Øyvind Brakvatne	9578-5993-4-3628122	2025-05-31 20:36:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyhavn 31, 5042 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Øyvind Brakvatne Mjelde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 687895
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Har vært fuger som flislegger har fuget igjen som reklamasjon

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Styret har hatt en reklamasjon mot utbygger på varmepumpene. Ventilasjonsfirmaet har også byttet en del i ventilasjonsanlegget i selve leiligheten. Reklamasjonssak.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg sommer 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Utbygging av Hegreneset

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0186/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mjelde, Øyvind Brakvatne	**2025-05-31**

Identifikasjon

bankID Mjelde, Øyvind Brakvatne

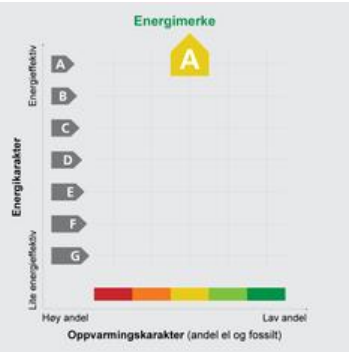
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nyhavn 31
Postnr	5042
Sted	BERGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	168
Bnr.	2105
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300642289
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1122840
Dato	24.04.2020



Innmeldt av	NODE rådgivende ingeniører AS v/ OR

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2000	
BRA:	78,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	26.03.2020	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nyhavn 31
Postnr/Sted: 5042 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 24.04.2020 17:03:56
Energimerkenummer: A2020-1122840
Ansvarlig for energiattesten: BRYNJULFSEN T NÆRING AS
Energimerking er utført av: NODE rådgivende ingeniører AS v/ OR

Gnr: 168
Bnr: 2105
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300642289

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	57 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	78 m²
Totalt BRA	78 m²
Oppvarmet luftvolum	212 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	34,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.03.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,27 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,27 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	147 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,27
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	NODE rådgivende ingeniører AS
Navn person	OR

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,2
Ventilasjonsvarme	5,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5779 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	66,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5204 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5779 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5779 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,3 %

Opplysninger fra

Sameiet Nyhavn Sandviken 2;

Vedtatt i konstituerende årsmøte 20.08.2020, sist endret på årsmøte 30.05.24

1. NAVN
Sameiets navn er Sameiet Nyhavn Sandviken II.

2. EIERFORHOLD
Sameiet består av de respektive eierseksjonene i eiendommen gnr.168, bnr. 2153 i Bergen kommune.

Sameiet består av 37 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende har grunnbokshjemmel til.

I tillegg har sameierne rett til bruk av Sameiets fellesareal. Det er ved seksjoneringen fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. (dvs. eksklusive balkong/terrasse/uteareal)

3. FORMÅL
Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter, ordensregler fastsatt av styret, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon med eventuell tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Garasjeplasser kan kun selges sammen med boligseksjonen eller til andre eiere av boligseksjoner innenfor planområdets del BK1, BK2eller BK4. Boder kan ikke avhendes separat men følger leilighetene. Utbygger har rett til å selge et begrenset antall p-plasser utenfor multiparkeringsanlegget til andre enn sameier i Sameiet Nyhavn Sandviken I og II. Overdragelser og utleie skal meddeles styret skriftlig fra overdrageren så snart overdragelse har funnet sted.

Overdrageren plikter å gjøre erververen kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller reguleringer fastsatt av styret eller årsmøtet. Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameier.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med eventuelt seksjonert tilleggsareal og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider ol. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel samt eventuelle tilleggsdeler.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter. Til eksempel, men ikke begrenset til, nevnes oppsetting av markiser, utvendig persienner, antenner, o.l.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Det presiseres at vedlikeholdsansvaret også gjelder:

- Vann- og avløps/pumpeledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten
- Hele inngangsdøren til den enkelte bruksenhet og innsiden av enhetens vinduer
- Innvendige overflater på balkonger/terrasser, terrasserekkverk, renhold av sluk
- Rørføring fra koblingsskap til radiator

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av eiendommen og sameiet som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er sameiets ansvar. Herunder er tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige
beløpene til dekning av felleskostnadene.

Særskilt om seksjon for parkering:
De som har ervervet rett til p-plass i seksjon for parkering (garasjeseksjonen) er forpliktet til å rette seg etter særskilte vedtekter for garasjeseksjon. Slike vedtekter regulerer vedlikeholdsplikter og retter i denne seksjonen. Vedtekter for garasjeeksjonen kan ikke endres uten Sameiet Nyhavn Sandviken I og II sitt samtykke. Garasjeseksjonen ved dens rettighetshavere besørger og bekoster innvendig vedlikehold og drift i garasjeseksjonen, dog skal sameiet eller andre som har fått en rett til å benytte deler av arealet delta forholdsmessig til vedlikehold og drift.

Særskilt for boder:
Det er totalt 85 boder på fellesarealet i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152 (Sameiet Nyhavn Sandviken I). 45 av disse har de 45 boligseksjonene i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152 bruksrett til. Eiendommen som utgjør bygg D (B/K4 plannr.18200000) gnr. 168 bnr. 2105 (Sameiet Nyhavn Sandviken II) har bruksrett til 18 boder og eiendommen som utgjør bygg C (B/K2 plannr.18200000) gnr. 168 bnr. 2105 (Sameiet Nyhavn Sandviken II) har bruksrett til 20 boder. 1 bod er avsatt til felles bruk for alle eiendommene. Seksjon 37 i gnr. 168 bnr. 2105 har bruksrett til 3 boder i eiendommen gnr. 168 bnr. 2152. De to sameiene (gnr.168 bnr. 2152 og bnr 2105) er i fellesskap forpliktet til all drift og vedlikehold av bodarealet, foruten bodenes innside som skal vedlikeholdes av den som disponerer boden. Bestemmelsene om bodene kan tinglyses på eiendommen gnr. 168 bnr. 2152.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER -ANSVAR UTAD
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Som felleskostnader anses blant annet:
- Eiendomsforsikring
- Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- Kostnader til vaktmestertjenester/-renholdstjenester/el.
- Strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter eller felles eiendomsskatt
- Kostnader til drift og vedlikehold av bossug system
- Kostnader til serviceavtaler og alarmtjeneste
- Prosjektet Nyhavn Sandviken II sin ideelle andel til velforening for drift og vedlikehold av utomhus arealer som er felles for flere sameier i området.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:
- Boligseksjonene betaler alene de utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode
- Garasjeseksjonen betaler alene de utgifter som knytter seg til garasjeseksjonen, foruten utgifter knyttet til deler av garasjeseksjonen som sameiet eller andre har fått en rett til å benytte mot å delta ved vedlikehold. Garasjeseksjonen skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader
- Kostnader til kabel-tv/bredbånd, fordeles med lik del på hver boligseksjon

- Utover ovennevnte punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf. eierseksjonslovens § 29 første ledd

Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned til dekning av sin andel av eiendommens felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av á konto beløp for neste års periode.

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

9. ÅRSMØTER
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

9.1 BERAMMELSE OG INNKALLING
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 DELTAKERE
Styremedlemmer og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver

sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 LEDELSE OG PROTOKOLL
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 STEMMEBEREGNING OG FLERTALLSKRAV
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) endring av vedtektene.

Det kreves videre tilslutning fra de sameiere det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen med tilhørende eksklusivt tilleggsareal.

Det kreves videre tilslutning fra eierne av næringsseksjonen/P-seksjonene når det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser eller øker bruksretten og vedlikeholdskostnader på fellesarealer i forhold til det som er fastsatt i nærværende vedtekter.

9.5 UGILDHET I ÅRSMØTET
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

9.6 SAKER SOM BEHANDLES I DET ORDINÆRE ÅRSMØTET
Det ordinære årsmøtet skal

1. Behandle styrets eventuelle årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Velge styreleder når lederen er på valg.
4. Velge styremedlemmer som er på valg.
5. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
6. Behandle forslag fra styret og
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET
Styret forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles utomhusareal.

10.2 VALG AV STYRE
Sameiet skal ha et styre med minst 3 medlemmer og høyst 5, og 1 varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Såframt det er kandidater, skal styrets sammensetning bestå av styrerepresentanter fra både Nyhavn 31 og Nyhavn 33. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 STYREMØTER
Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 UGYLDIGHET VED VEDTAK I STYRET
Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5 REPRESENTASJON
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER
Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmmøtet.

14. MISLIGHOLD

14.1 PÅLEGG OM SALG
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2 KRAV OM FRAVIKELSE
Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

15. DIVERSE

Særskilt om tilrettelagte p-plasser:
Dersom en person i sameiet, som allerede eier eller har tinglyst rett til en ordinær p-plass/plass i multiparkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass (HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Dersom den som har behov bytter fra en p-plass i multiparkeringsanlegget til en HC-plass, skal den som har behovet fremdeles dekke fellesutgiftene for p-plass i multiparkeringsanlegget og den som får p-plass i multianlegget kun dekke fellesutgifter for en vanlig p-plass. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ifbm. salg av seksjonen.

Særskilt om velforening eller lignende:
Dersom det opprettes en velforening eller lignende for drift og vedlikehold av utomhus arealer som benyttes av flere eiendommer/sameier i Nyhavn området, er Sameiet Nyhavn Sandviken I forpliktet til å være medlem i velforeningen.

Innkalling til årsmøte

Årsmøte 29.05.2025

Dato for årsmøte: 29-05-2025

Høringsperiode fra 27-05-2025 - 10:00 til 28-05-2025 - 10:00

Avstemmningsperiode fra 28-05-2025 - 13:00 til 29-05-2025 - 13:00

Årsmøte vil gjennomføres i to perioder:

Høringsperiode fra 28.05.2025 10:00 til 29.05.2025 - 10:00. Under høringsrunden kan dere se gjennom og kommentere sakene.

Avstemningsrunden starter 29.05.2025 13:00, og avsluttes 30.05.2025- 13:00

I denne perioden vil dere kunne gå inn og avgi din stemme i sakene.

Dere vil motta en lenke pr epost for å delta, når møtet starter.

Saksliste

1. Dagsorden
    - 1.1 Godkjenning av innkalling
    - 1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
    - 1.3 Valg av møteleder
    - 1.4 Valg av referent/protokollfører
    - 1.5 Valg av protokollunderskriver
    - 1.6 Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Styrehonorar
5. Valg av styre
    - 5.1 Valg av styremedlemmer
    - 5.2 Valg av varamedlemmer
6. Andre/innkomne saker
    - 6.1 Husordensregler vedtatt i styret

26.05.2025 - 14:13:19 1 av 22

1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner innkallingen.

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3 Valg av møteleder

Forslag til vedtak
Forslag til møteleder er Ole Erik Klokeide

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til vedtak
Forslag til protokollfører er Audun Einen

1.5 Valg av protokollunderskriver

Forslag til vedtak
Forslag til protokollunderskriver(e) er Audun Einen

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner dagsorden.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak
Forslag til styrehonorar er kr 80 000.

5. Valg av styre

Styret har bestått av styreleder Ole Erik Klokeide, styremedlem Audun Einen, styremedlem Odd Vegard Kandal-Wright og varamedlem Janiche Beeder.

Styremedlem Odd Vegard Kandal-Wright og varamedlem Janniche Beeder er på valg, og stiller til gjenvalg.

Det er kommet inn et forslag til nytt styremedlem. Erlend Vågenes i nr. 31 stiller som kandidat. Styreleder og styremedlem velges for to år.

5.1 Valg av styremedlemmer

Stem på den du ønsker som styremedlem

Forslag til vedtak
Odd Vegard Kandal-Wright gjenvelges

Forslag til vedtak
Erlend Vågenes velges

5.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak
Forslag til varamedlemmer er Janniche Beeder gjenvelges

6. Andre/innkomne saker

6.1 Husordensregler vedtatt i styret

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar husordensreglene

26.05.2025 - 14:13:19 1 av 22

Rapport fra styret i Sameiet Nyhavn Sandviken 2 – 2024

Styret har bestått av

Ole Erik Klokeide, styreleder

Audun Einen, styremedlem

Odd Vegard Kandal-Wright, styremedlem på valg

Janiche Beeder, varamedlem på valg

Hva har vi gjort, status:

Bossug

I 2024 var det en rekke utfordringer med nedkastene for restavfall. Det ble oppdaget at også en rekke beboere i andre sameier i Nyhavn hadde tilgang til nedkastene som er ment for Nyhavn 31 og 33. Konteineren under nedkastene, som ikke er dimensjonert for så mange brukere, har blitt fylt opp. Mot slutten av året toppet dette seg ved at det svært ofte ble tett og avfallet ble satt igjen i avlukket ved nedkastene.

Det har blitt informert en rekke ganger til sameiets beboere om bruk av nedkastene, og til de andre sameiene i Nyhavn om at disse nedkastene er forbeholt beboerne i Nyhavn 31 og 33. Det er også hengt opp plakat på nedkastene om at man kan benytte nedkastet i nabobygget ved behov.

Nedkastene i nummer 31 er nå låst for våre brikker, og ting fungerer mye bedre. Fortsatt er det folk som setter fra seg boss og poser med papp og papir utenfor nedkastene våre. Styremedlemmer har fulgt opp dette og tatt kontakt med noen som kunne identifiseres på innhold i posene. Det er utelukkende personer utenfor vårt sameie.

Styret vil se det litt an og vurdere om avlukket kan stenges av på noen måte, for eksempel med en dør som kun kan åpnes med systemnøkkel, slik at vi også unngår at søppel blir hensatt her. Dette vil styret jobbe videre med i 2025.

Consto

Det jobbes kontinuerlig med forskjellige garantisaker mot Consto der styret følger opp alle punktene som går på selve bygningene utvendig og fellesområdene.

Noen av disse sakene er tunge og krever mye oppfølging. Det som er utført er:

Byttet diverse actuatorer i vannskap samt luftet interne sløyfer.

Vedlegg til sak 2. Rapport fra styret

Ordnet drenering utenfor 31.

Ferdigstilt overbygg utenfor 31.

Ferdigstilt gjenværende elektrisk arbeid og lister i gang nr. 31

Har fått festet glassrekkverk på altaner som var innrapportert løse.

Fått merket ventiler og kritisk utstyr i teknisk rom.

Consto har ryddet fellesbod/teknisk rom i nr 33.

Varmeanlegget: Full teknisk gjennomgang av spesialist med finjustering, fikset jordfeil på pumpe samt byttet til større sikring.

Arbeid som gjenstår fra Constos side:

Uavhengig tredjepartssjekk av teknisk design og kapasitet til varmeanlegget.

Finne årsak til at actuatorer i vannskap ryker såpass ofte eventuelt bytte alle til ny type.

Få svar på hvorfor enkelte leiligheter opplever varierende varme?

Beleggjobb ved heis i 31

Fjerne plastkopp som svekker alarm i heissjakt

Feste løst rekkverk i første trappesats i nr 33

Bytte eller bekrefte at sprinkelhode i små vaskerom er iht. reglement.

Utvendige dørhengsler som ruster.

Annet utført

Inngått ny heis-serviceavtale. Halvert prisen på gammel avtale.

Skiftet elektriske dørlåser i 31 og 33 (gjennomført i år)

Oppdatert alarmsentral på heis fra 2G til 4G

Inngått avtale med firma om plenklipp utenfor 31 og 33

Vi har hatt dugnad der vi ryddet og vasket, samt malte møbler på takterrasse

Anticimex har utført sanering av alle enheter i 33, etter skjeggkre ble oppdaget

Takterrassegruppe har laget bruksregler for takterrassen, kjøpt inn blomster og plantet i blomsterkasser. Det er også kjøpt inn noen møbler.

26.05.2025 - 14:13:19 5 av 22

Økonomi

På grunn av generell økning av alle kostnader økte vi felleskostnadene med ti prosent for 2024. Vi har ikke noen plan per i dag om ytterligere økning for 2025, men det vil vi vurdere om det generelle kostnadsnivået fortsetter å øke.

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr 46 390, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1000.

Årsaken er blant annet:

Strømkostnader er ca kr 47 000 høyere enn budsjettert for 2024.

Er bokført ca kr 25 000 på Verktøy, inventar og driftsmateriell. Hvorav ca kr 20 000 av dette gjelder inventar til bod og sofa takterrasse.

Vi har en engangskostnad i 2024 på 34.000 kroner som er på grunn av egenandel til forsikringsselskapet If i forhold til skjeggkre i bygget.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 41 090.

Sameiet har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 146 984.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 165 092.

Til orientering

Styret har fått følgende henvendelse fra beboere i nr. 31, som ønsket saker opp på årsmøtet. Styreleder har vært i kontakt med de og sendt skriftlig svar. Vi har blitt enig om at forholdene ikke er typisk årsmøtesaker, bortsett fra husordensregler som kommer opp på årsmøtet. Henvendelsen og svaret fra styret tas med som orienteringssak her, fordi forholdene også kan være til interesse for andre seksjonseiere.

Fra Bauge/Holmedal:

- Kva er status på gangbru mellom nr. 31/33 og området ved Joker? Er det arbeid som skal gjennomførast før evt. godkjenning, eller kva er det som er problemet i så lang tid?

- Det er mykje søppel som flyt rundt omkring på uteområdet. Spesielt i området ved søppel lukene. Det er også eit søppel problem langs stien/snarvegen nedanfor barnehagen, frå ståltrapp til hovudveg. Hadde det vore mogleg å få plassert eit søppelspann der? Det kunne for eksempel blitt festa til ein av dei nye lyktestolpane der.

- Stell av uteområde og gartnararbeid har vore dårleg sidan innflytting. Klypping av gras, osv. er på ingen måte godt nok. Det er forventa at styret tar tak i dette.

Vedlegg til sak 2. Rapport fra styret

- Det er veldig mange som har hund i samtlege bygg. Det er vel og bra, men nokon hensyn må hundeeigarar ta til oss som ikkje har hund. Samling med andre inn imellom bygga på kveldstid er ikkje greit. Høglytt bjeffing og gneldring frå hundar på sein kveld og tidleg morgon er svært forstyrrende til tider. Me opplever stadig bjeffing frå innestengte hundar.

- Røyking ute på balkong og veranda seine kveldar og natt er eit problem for dei som bur i etasjane over den som røyker. Røyken stig opp og trekk inn på soverom når vindu står opent eller i luftestilling. Enkelte er allergisk mot tobakksrøyk. Er dette noko ein kan be folk om å ta hensyn til?

- Til slutt vil me få utrykka litt frustrasjon over støynivå i området. Det er ofte mykje rop og støy frå folk som kjem heim frå byen på nattestid, osv. Men det som er verre er støy frå festing i leiligheitar. Det er mellom anna høg musikk, latter, roping og høglytt prating av folk som er ute på balkongar og røyker, osv. Er det ikkje klare reglar i sameiget om dette? Skal det ikkje vera generell ro mellom 23.00 og 07:00?

Svar fra styret:

Styret takker for henvendelse og styret i Sameiet Nyhavn Sandviken 2 har behandlet den.

Saker som skal opp på årsmøtet for avgjørelse/avstemming må ha et forslag som sameierne kan stemme over.

Alternativt er dette innspill til styret, eller det kan orienteres om til sameierne. Vi vil orientere om dette i styrets årsmelding, og har vedtatt at det skal utarbeides husordensregler.

For å ta punkt for punkt:

Når det gjelder status på gangbroen så er årsaken at broen utbygger har satt opp, ikke er godkjent av bymiljøetaten i Bergen kommune.

Dette har Consto klaget på samtidig som de har søkt om midlertidig brukstillatelse av eksisterende bro inntil saken er avklart. Det har de ikke fått, og derfor har de låst den med kjetting.

Styret har forsøkt å presse på her, men kommer ingen vei da dette er en sak mellom utbyggerne og kommunen.

Søppel på uteområdet som du nevner, er ikke vårt sameies uteområde. Dette området er det Bergen kommune som skal overta og ha ansvaret for. Den prosessen mellom utbygger og kommunen er ifølge våre opplysninger ikke avsluttet. Man kan alltid plassere et søppelspann, men det skal tømmes og rengjøres og det kan ikke vårt sameie ta ansvar og kostnad for.

26.05.2025 - 14:13:19 5 av 22

Til opplysning er sameiets område kun utenfor hoveddører til bygningene og plenene foran byggene. Alt annet av uteområde skal overføres fra utbygger til kommunen.

Når det gjelder stell av uteområdene våre (plener), så har styret forsøkt ulike ordninger, som dugnad og innleie av folk. Det har ikke fungert tilfredsstillende, så styret har vedtatt og leid inn anleggsgartnerfirma fra denne sesongen.

Hundehold er tillatt i vårt sameie, som i de andre sameiene i Nyhavn. Vi i styret kan ikke instruere hvor hunder og hundeeiere samles. Her viser vi til vedtektene paragraf 14.2 «...eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere".

Røyking på balkong handler også om plage eller sjenanse for andre sameiere...».

Når det gjelder støy er det på samme måte, å ta hensyn til andre sameiere for oss som bor her.

Styret har gjennom vedtektene fullmakt til å utarbeide husordensregler.

Det har ikke vært noe tema tidligere, men styret vil nå utarbeide nærmere husordensregler og ta de opp som eget punkt på årsmøtet 26. mai.

Utover denne henvendelsen til styret, er også alle andre henvendelser fulgt opp og besvart, enten direkte, via sameiet-app og/eller på facebook.

Nyhavn 24. mars 2024

For styret

Ole Erik Klokeide

styreleder

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	915 493	830 064	891 500	985 500
Sum inntekter		**915 493**	**830 064**	**891 500**	**985 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	3 582	0	0	0
Dugnad		10 000	0	0	0
Styrehonorar	4	80 000	110 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		13 195	15 510	5 640	11 500
Avskrivninger	5	5 300	3 092	0	5 000
Felles strøm og varme		232 679	239 316	186 000	198 000
Andre driftskostnader	6	401 420	407 651	409 360	477 860
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	25 451	2 017	0	0
Vedlikehold	8	17 080	58 720	25 000	74 000
Forretningsførsel		56 270	52 503	52 500	60 500
Revisjonshonorar		11 000	10 375	11 000	11 500
Andre konsulenthonorarer		0	348	0	0
Forsikring		114 699	112 191	121 000	111 000
Sum driftskostnader		**970 675**	**1 011 723**	**890 500**	**1 029 360**
Driftsresultat		**-55 182**	**-181 659**	**1 000**	**-43 860**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		8 740	10 823	0	0
Andre renteinntekter		52	212	0	0
Sum finansinntekter		**8 792**	**11 035**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**8 792**	**11 035**	**0**	**0**
Resultat		**-46 390**	**-170 624**	**1 000**	**-43 860**
Til/fra annen EK		-26 482	-170 624	0	0
Til/fra udekket tap		-19 908	0	0	0
Sum disponeringer		-46 390	-170 624	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	18 108	23 408
Sum varige driftsmidler		**18 108**	**23 408**
Sum anleggsmidler		**18 108**	**23 408**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		176 686	168 786
Andre fordringer		27 389	1 567
Sum fordringer		**204 075**	**170 353**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		261 687	290 002
Skattetrekk		1 397	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**263 084**	**290 002**
Sum omløpsmidler		**467 159**	**460 355**
SUM EIENDELER		**485 267**	**483 763**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		**185 000**	**185 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	26 482
Udekket tap		-19 908	0
Sum opptjent egenkapital		**-19 908**	**26 482**
SUM EGENKAPITAL		**165 092**	**211 482**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 602	5 492
Leverandørgjeld		188 238	140 174
Skyldige off. myndigheter		13 182	11 280
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		80 332	80 000
Annen kortsiktig gjeld		33 821	35 335
Sum kortsiktig gjeld		**320 175**	**272 281**
SUM GJELD		**320 175**	**272 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**485 267**	**483 763**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn Sandviken 2

Ole Erik Klokeide	Audun Einen	Odd Vegard Kandal-Wright
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	673 920	612 504	674 000	741 500
3816	TV/Internett	241 573	217 560	217 500	244 000
Sum felleskostnader		**915 493**	**830 064**	**891 500**	**985 500**

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,01

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	30 000	0	0
Sum styrehonorar		**80 000**	**110 000**	**80 000**	**80 000**

Note 5 - Andre eiendeler

	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	26 500
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 300
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 392
Bokført verdi pr.31.12	18 108
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Dokumentet er elektronisk signert

26.05.2025 - 14:13:19 10 av 22

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6325	Renovasjon	0	0	0	6 000
6360	Renhold og matteleie	62 468	59 734	50 000	50 000
6372	Heis	31 453	64 194	40 000	40 000
6375	TV/Internett	245 151	239 641	217 500	244 000
6377	Vakthold	5 245	4 921	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	13 264	51 860	51 860
6391	Diverse serviceavtaler	19 465	25 851	0	36 000
6630	Egenandel ved skade	34 124	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	48	47	0	0
7779	Andre gebyr	1 945	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 522	0	50 000	50 000
Sum driftskostnader		**401 420**	**407 651**	**409 360**	**477 860**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	2 476	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 969	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	2 017	0	0
6540	Inventar	20 264	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	742	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**25 451**	**2 017**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	52 030	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	8 126	0	25 000	34 000
6606	Vedlikehold heis	6 061	0	0	40 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	6 690	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 894	0	0	0
Sum vedlikehold		**17 080**	**58 720**	**25 000**	**74 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**188 073**	**382 106**
Periodens resultat	-46 390	-170 624
Årets avskrivninger	5 300	3 092
Årets investeringer	0	-26 500
Endring i disponible midler	**-41 090**	**-194 032**
Disponible midler 31.12.	**146 984**	**188 073**

Sameiet Nyhavn Sandviken 2 org.nr. 827559652

Dokumentet er elektronisk signert

26.05.2025 - 14:13:19 10 av 22

12-0581 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Klokeide, Ole Erik	2025-03-21	Einen, Audun	2025-03-21
Identification		Identification	
bankID Klokeide, Ole Erik		bankID Einen, Audun	

Name	Date
Kandal-Wright, Odd Vegard	2025-03-17
Identification	
bankID Kandal-Wright, Odd Vegard	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn Sandviken 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn Sandviken 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

26.05.2025 - 14:13:19 10 av 22

Penneo Dokumentnøkkel: PF8WM-Q4VCL-GTY8Q-A8IWX-2S4LU-713HA

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PF8WM-Q4VCL-GTY8Q-A8NWX-Z54LU-713HA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 11:46:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PF8WM-Q4VCL-GTY8Q-A8NWX-Z54LU-713HA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYHAVN SANDVIKEN 2

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet. Det må også tas hensyn til naboene, også ved røyking på terrasser.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og søndager. På fredager og lørdager skal det være stille mellom kl. 2300 og 09.00. I dette tidsrommet skal det være stille og ikke utføres aktiviteter som er til sjenanse for andre. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Når det gjelder eventuell bruk av sameiets bygningsforsikring skal styret straks kontaktes, før forsikringsselskap kontaktes. Styret vil ha en dialog med forsikringsselskapet og avgjøre hvor egenandel skal belastes.

Vedlegg til sak 6.1. Husordensregler vedtatt i styret

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/altaner

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesareal som trappeoppganger eller ganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik: papp, glass og plast kastes i nedkast i miljøstasjonen. Restavfall kastes i våre to nedkast i nummer 31. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i nedkastene, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker. Restavfall kastes i lukkede poser, som ikke må være for store i forhold til skuffen i nedkastene.

Søppel skal ikke midlertidig lagres/settes i fellesområder.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av innleid firma. Fellesområder som trappeoppganger og gangene vaskes av innleid firma.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og reguleres av sameiets vedtekter paragraf 14.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

26.05.2025 - 14:13:19 5 av 22

Protokoll

Årsmøte 29.05.2025

Det ble avholdt digitalt årsmøte i Sameiet Nyhavn Sandviken 2 (org.nr. 827559652)
29-05-2025 - 13:00

Årsmøte vil gjennomføres i to perioder:
Høringsperiode fra 28.05.2025 10:00 til 29.05.2025 - 10:00. Under høringsrunden kan dere se gjennom og kommentere sakene.
Avstemningsrunden starter 29.05.2025 13:00, og avsluttes 30.05.2025- 13:00
I denne perioden vil dere kunne gå inn og avgi din stemme i sakene.

Dere vil motta en lenke pr epost for å delta, når møtet starter.

Antall deltakere: 20 **av** 37

Følgende saker ble behandlet:

1. Dagsorden

1.1. Godkjenning av innkalling
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner innkallingen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 20 for, 0 i mot og 0 blank

1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3. Valg av møteleder
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til møteleder er Ole Erik Klokeide

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 1 blank

1.4. Valg av referent/protokollfører
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak:
Forslag til protokollfører er Audun Einen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 1 blank

1.5. Valg av protokollunderskriver
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til protokollunderskriver(e) er Audun Einen

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 1 blank

1.6. Godkjenning av dagsorden
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner dagsorden.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 19 for, 0 i mot og 1 blank

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2024.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 18 for, 0 i mot og 2 blank

4. Styrehonorar
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til styrehonorar er kr 80 000.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 15 for, 1 i mot og 4 blank

5. Valg av styre

Styret har bestått av styreleder Ole Erik Klokeide, styremedlem Audun Einen, styremedlem Odd Vegard Kandal-Wright og varamedlem Janiche Beeder.
Styremedlem Odd Vegard Kandal-Wright og varamedlem Janniche Beeder er på valg, og stiller til gjenvalg.
Det er kommet inn et forslag til nytt styremedlem. Erlend Vågenes i nr. 31 stiller som kandidat.
Styreleder og styremedlem velges for to år.

30.05.2025 - 12:04:06 1 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

5.1. Valg av styremedlemmer

Stem på den du ønsker som styremedlem

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

Odd Vegard Kandal-Wright gjenvelges
Valgt med 12 stemmer

Erlend Vågenes velges
5 stemmer

5.2. Valg av varamedlemmer
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Forslag til varamedlemmer er Janniche Beeder gjenvelges

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 17 for, 0 i mot og 3 blank

6. Andre/innkomne saker
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

6.1. Husordensregler vedtatt i styret
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar husordensreglene

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 18 for, 0 i mot og 2 blank

Dokumentet er elektronisk signert

Rapport fra styret i Sameiet Nyhavn Sandviken 2 – 2024

Styret har bestått av

Ole Erik Klokeide, styreleder

Audun Einen, styremedlem

Odd Vegard Kandal-Wright, styremedlem på valg

Janiche Beeder, varamedlem på valg

Hva har vi gjort, status:

Bossug

I 2024 var det en rekke utfordringer med nedkastene for restavfall. Det ble oppdaget at også en rekke beboere i andre sameier i Nyhavn hadde tilgang til nedkastene som er ment for Nyhavn 31 og 33. Konteineren under nedkastene, som ikke er dimensjonert for så mange brukere, har blitt fylt opp. Mot slutten av året toppet dette seg ved at det svært ofte ble tett og avfallet ble satt igjen i avlukket ved nedkastene.

Det har blitt informert en rekke ganger til sameiets beboere om bruk av nedkastene, og til de andre sameiene i Nyhavn om at disse nedkastene er forbeholt beboerne i Nyhavn 31 og 33. Det er også hengt opp plakat på nedkastene om at man kan benytte nedkastet i nabobygget ved behov.

Nedkastene i nummer 31 er nå låst for våre brikker, og ting fungerer mye bedre. Fortsatt er det folk som setter fra seg boss og poser med papp og papir utenfor nedkastene våre. Styremedlemmer har fulgt opp dette og tatt kontakt med noen som kunne identifiseres på innhold i posene. Det er utelukkende personer utenfor vårt sameie.

Styret vil se det litt an og vurdere om avlukket kan stenges av på noen måte, for eksempel med en dør som kun kan åpnes med systemnøkkel, slik at vi også unngår at søppel blir hensatt her. Dette vil styret jobbe videre med i 2025.

Consto

Det jobbes kontinuerlig med forskjellige garantisaker mot Consto der styret følger opp alle punktene som går på selve bygningene utvendig og fellesområdene.

Noen av disse sakene er tunge og krever mye oppfølging. Det som er utført er:

Byttet diverse actuatorer i vannskap samt luftet interne sløyfer.

Dokumentet er elektronisk signert

Ordnet drenering utenfor 31.

Ferdigstilt overbygg utenfor 31.

Ferdigstilt gjenværende elektrisk arbeid og lister i gang nr. 31

Har fått festet glassrekkverk på altaner som var innrapportert løse.

Fått merket ventiler og kritisk utstyr i teknisk rom.

Consto har ryddet fellesbod/teknisk rom i nr 33.

Varmeanlegget: Full teknisk gjennomgang av spesialist med finjustering, fikset jordfeil på pumpe samt byttet til større sikring.

Arbeid som gjenstår fra Constos side:

Uavhengig tredjepartssjekk av teknisk design og kapasitet til varmeanlegget.

Finne årsak til at actuatorer i vannskap ryker såpass ofte eventuelt bytte alle til ny type.

Få svar på hvorfor enkelte leiligheter opplever varierende varme?

Beleggjobb ved heis i 31

Fjerne plastkopp som svekker alarm i heissjakt

Feste løst rekkverk i første trappesats i nr 33

Bytte eller bekrefte at sprinkelhode i små vaskerom er iht. reglement.

Utvendige dørhengsler som ruster.

Annet utført

Inngått ny heis-serviceavtale. Halvert prisen på gammel avtale.

Skiftet elektriske dørlåser i 31 og 33 (gjennomført i år)

Oppdatert alarmsentral på heis fra 2G til 4G

Inngått avtale med firma om plenklipp utenfor 31 og 33

Vi har hatt dugnad der vi ryddet og vasket, samt malte møbler på takterrasse

Anticimex har utført sanering av alle enheter i 33, etter skjeggkre ble oppdaget

Takterrassegruppe har laget bruksregler for takterrassen, kjøpt inn blomster og plantet i blomsterkasser. Det er også kjøpt inn noen møbler.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 2. Rapport fra styret

Økonomi

På grunn av generell økning av alle kostnader økte vi felleskostnadene med ti prosent for 2024. Vi har ikke noen plan per i dag om ytterligere økning for 2025, men det vil vi vurdere om det generelle kostnadsnivået fortsetter å øke.

Regnskapet er pr 31. desember 2024 gjort opp med et negativt resultat på kr 46 390, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1000.

Årsaken er blant annet:

Strømkostnader er ca kr 47 000 høyere enn budsjettert for 2024.

Er bokført ca kr 25 000 på Verktøy, inventar og driftsmateriell. Hvorav ca kr 20 000 av dette gjelder inventar til bod og sofa takterrasse.

Vi har en engangskostnad i 2024 på 34.000 kroner som er på grunn av egenandel til forsikringsselskapet If i forhold til skjeggkre i bygget.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 41 090.

Sameiet har pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 146 984.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 165 092.

Til orientering

Styret har fått følgende henvendelse fra beboere i nr. 31, som ønsket saker opp på årsmøtet. Styreleder har vært i kontakt med de og sendt skriftlig svar. Vi har blitt enig om at forholdene ikke er typisk årsmøtesaker, bortsett fra husordensregler som kommer opp på årsmøtet. Henvendelsen og svaret fra styret tas med som orienteringssak her, fordi forholdene også kan være til interesse for andre seksjonseiere.

Fra Bauge/Holmedal:

- Kva er status på gangbru mellom nr. 31/33 og området ved Joker? Er det arbeid som skal gjennomførast før evt. godkjenning, eller kva er det som er problemet i så lang tid?
- Det er mykje søppel som flyt rundt omkring på uteområdet. Spesielt i området ved søppel lukene. Det er også eit søppel problem langs stien/snarvegen nedanfor barnehagen, frå ståltrapp til hovudveg. Hadde det vore mogleg å få plassert eit søppelspann der? Det kunne for eksempel blitt festa til ein av dei nye lyktestolpane der.
- Stell av uteområde og gartnararbeid har vore dårleg sidan innflytting. Klypping av gras, osv. er på ingen måte godt nok. Det er forventa at styret tar tak i dette.

30.05.2025 - 12:04:06 4 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

- Det er veldig mange som har hund i samtlege bygg. Det er vel og bra, men nokon hensyn må hundeeigarar ta til oss som ikkje har hund. Samling med andre inn imellom bygga på kveldstid er ikkje greit. Høglytt bjeffing og gneldring frå hundar på sein kveld og tidleg morgon er svært forstyrrende til tider. Me opplever stadig bjeffing frå innestengte hundar.
- Røyking ute på balkong og veranda seine kveldar og natt er eit problem for dei som bur i etasjane over den som røyker. Røyken stig opp og trekk inn på soverom når vindu står opent eller i luftestilling. Enkelte er allergisk mot tobakksrøyk. Er dette noko ein kan be folk om å ta hensyn til?
- Til slutt vil me få utrykka litt frustrasjon over støynivå i området. Det er ofte mykje rop og støy frå folk som kjem heim frå byen på nattestid, osv. Men det som er verre er støy frå festing i leiligheitar. Det er mellom anna høg musikk, latter, roping og høglytt prating av folk som er ute på balkongar og røyker, osv. Er det ikkje klare reglar i sameiget om dette? Skal det ikkje vera generell ro mellom 23.00 og 07:00?

Svar fra styret:

Styret takker for henvendelse og styret i Sameiet Nyhavn Sandviken 2 har behandlet den.

Saker som skal opp på årsmøtet for avgjørelse/avstemming må ha et forslag som sameierne kan stemme over.

Alternativt er dette innspill til styret, eller det kan orienteres om til sameierne. Vi vil orientere om dette i styrets årsmelding, og har vedtatt at det skal utarbeides husordensregler.

For å ta punkt for punkt:

Når det gjelder status på gangbroen så er årsaken at broen utbygger har satt opp, ikke er godkjent av bymiljøetaten i Bergen kommune.

Dette har Consto klaget på samtidig som de har søkt om midlertidig brukstillatelse av eksisterende bro inntil saken er avklart. Det har de ikke fått, og derfor har de låst den med kjetting.

Styret har forsøkt å presse på her, men kommer ingen vei da dette er en sak mellom utbyggerne og kommunen.

Søppel på uteområdet som du nevner, er ikke vårt sameies uteområde. Dette området er det Bergen kommune som skal overta og ha ansvaret for. Den prosessen mellom utbygger og kommunen er ifølge våre opplysninger ikke avsluttet. Man kan alltid plassere et søppelspann, men det skal tømmes og rengjøres og det kan ikke vårt sameie ta ansvar og kostnad for.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 2. Rapport fra styret

Til opplysning er sameiets område kun utenfor hoveddører til bygningene og plenene foran byggene. Alt annet av uteområde skal overføres fra utbygger til kommunen.

Når det gjelder stell av uteområdene våre (plener), så har styret forsøkt ulike ordninger, som dugnad og innleie av folk. Det har ikke fungert tilfredsstillende, så styret har vedtatt og leid inn anleggsgartnerfirma fra denne sesongen.

Hundehold er tillatt i vårt sameie, som i de andre sameiene i Nyhavn. Vi i styret kan ikke instruere hvor hunder og hundeeiere samles. Her viser vi til vedtektene paragraf 14.2 «…eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere".

Røyking på balkong handler også om plage eller sjenanse for andre sameiere…».

Når det gjelder støy er det på samme måte, å ta hensyn til andre sameiere for oss som bor her.

Styret har gjennom vedtektene fullmakt til å utarbeide husordensregler.

Det har ikke vært noe tema tidligere, men styret vil nå utarbeide nærmere husordensregler og ta de opp som eget punkt på årsmøtet 26. mai.

Utover denne henvendelsen til styret, er også alle andre henvendelser fulgt opp og besvart, enten direkte, via sameiet-app og/eller på facebook.

Nyhavn 24. mars 2024

For styret

Ole Erik Klokeide

styreleder

30.05.2025 - 12:04:06 4 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	915 493	830 064	891 500	985 500
Sum inntekter		**915 493**	**830 064**	**891 500**	**985 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	3	3 582	0	0	0
Dugnad		10 000	0	0	0
Styrehonorar	4	80 000	110 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift		13 195	15 510	5 640	11 500
Avskrivninger	5	5 300	3 092	0	5 000
Felles strøm og varme		232 679	239 316	186 000	198 000
Andre driftskostnader	6	401 420	407 651	409 360	477 860
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	25 451	2 017	0	0
Vedlikehold	8	17 080	58 720	25 000	74 000
Forretningsførsel		56 270	52 503	52 500	60 500
Revisjonshonorar		11 000	10 375	11 000	11 500
Andre konsulenthonorarer		0	348	0	0
Forsikring		114 699	112 191	121 000	111 000
Sum driftskostnader		**970 675**	**1 011 723**	**890 500**	**1 029 360**
Driftsresultat		**-55 182**	**-181 659**	**1 000**	**-43 860**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		8 740	10 823	0	0
Andre renteinntekter		52	212	0	0
Sum finansinntekter		**8 792**	**11 035**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**8 792**	**11 035**	**0**	**0**
Resultat		**-46 390**	**-170 624**	**1 000**	**-43 860**
Til/fra annen EK		-26 482	-170 624	0	0
Til/fra udekket tap		-19 908	0	0	0
Sum disponeringer		-46 390	-170 624	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	18 108	23 408
Sum varige driftsmidler		**18 108**	**23 408**
Sum anleggsmidler		**18 108**	**23 408**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		176 686	168 786
Andre fordringer		27 389	1 567
Sum fordringer		**204 075**	**170 353**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		261 687	290 002
Skattetrekk		1 397	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**263 084**	**290 002**
Sum omløpsmidler		**467 159**	**460 355**
SUM EIENDELER		**485 267**	**483 763**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Nyhavn Sandviken 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt egenkapital		185 000	185 000
Sum innskutt egenkapital		**185 000**	**185 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	26 482
Udekket tap		-19 908	0
Sum opptjent egenkapital		**-19 908**	**26 482**
SUM EGENKAPITAL		**165 092**	**211 482**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 602	5 492
Leverandørgjeld		188 238	140 174
Skyldige off. myndigheter		13 182	11 280
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		80 332	80 000
Annen kortsiktig gjeld		33 821	35 335
Sum kortsiktig gjeld		**320 175**	**272 281**
SUM GJELD		**320 175**	**272 281**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**485 267**	**483 763**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn Sandviken 2

Ole Erik Klokeide	Audun Einen	Odd Vegard Kandal-Wright
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Nyhavn Sandviken 2

Dokumentet er elektronisk signert

30.05.2025 - 12:04:06 9 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	673 920	612 504	674 000	741 500
3816	TV/Internett	241 573	217 560	217 500	244 000
Sum felleskostnader		**915 493**	**830 064**	**891 500**	**985 500**

Note 3 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,01

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	30 000	0	0
Sum styrehonorar		**80 000**	**110 000**	**80 000**	**80 000**

Note 5 - Andre eiendeler

	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01	26 500
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 300
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 392
Bokført verdi pr.31.12	18 108
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6325	Renovasjon	0	0	0	6 000
6360	Renhold og matteleie	62 468	59 734	50 000	50 000
6372	Heis	31 453	64 194	40 000	40 000
6375	TV/Internett	245 151	239 641	217 500	244 000
6377	Vakthold	5 245	4 921	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	13 264	51 860	51 860
6391	Diverse serviceavtaler	19 465	25 851	0	36 000
6630	Egenandel ved skade	34 124	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	48	47	0	0
7779	Andre gebyr	1 945	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 522	0	50 000	50 000
Sum driftskostnader		**401 420**	**407 651**	**409 360**	**477 860**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	2 476	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 969	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	0	2 017	0	0
6540	Inventar	20 264	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	742	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**25 451**	**2 017**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	52 030	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	8 126	0	25 000	34 000
6606	Vedlikehold heis	6 061	0	0	40 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	6 690	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	2 894	0	0	0
Sum vedlikehold		**17 080**	**58 720**	**25 000**	**74 000**

Sameiet Nyhavn Sandviken 2 org.nr. 827559652

Dokumentet er elektronisk signert

30.05.2025 - 12:04:06 9 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**188 073**	**382 106**
Periodens resultat	-46 390	-170 624
Årets avskrivninger	5 300	3 092
Årets investeringer	0	-26 500
Endring i disponible midler	**-41 090**	**-194 032**
Disponible midler 31.12.	**146 984**	**188 073**

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

12-0581 - Årsre...

Name	Date	Name	Date
Klokeide, Ole Erik	2025-03-21	Einen, Audun	2025-03-21

Identification

bankID Klokeide, Ole Erik

Identification

bankID Einen, Audun

Name	Date
Kandal-Wright, Odd Vegard	2025-03-17

Identification

bankID Kandal-Wright, Odd Vegard

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

30.05.2025 - 12:04:06 9 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn Sandviken 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhavn Sandviken 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PF9WM-Q4VCL-GTY8Q-A8NWX-Z54LU-713HA

Dokumentet er elektronisk signert

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PF9WM-Q4VCL-GTY8Q-A8NWX-Z54LU-713HA

Dokumentet er elektronisk signert

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 11:46:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P9IWM-Q4VCL-GTY8Q-A8NWX-Z54LU-713HA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYHAVN SANDVIKEN 2

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet. Det må også tas hensyn til naboene, også ved røyking på terrasser.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og søndager. På fredager og lørdager skal det være stille mellom kl. 2300 og 09.00. I dette tidsrommet skal det være stille og ikke utføres aktiviteter som er til sjenanse for andre. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Når det gjelder eventuell bruk av sameiets bygningsforsikring skal styret straks kontaktes, før forsikringsselskap kontaktes. Styret vil ha en dialog med forsikringsselskapet og avgjøre hvor egenandel skal belastes.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/altaner

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesareal som trappeoppganger eller ganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik: papp, glass og plast kastes i nedkast i miljøstasjonen. Restavfall kastes i våre to nedkast i nummer 31. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i nedkastene, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker. Restavfall kastes i lukkede poser, som ikke må være for store i forhold til skuffen i nedkastene.

Søppel skal ikke midlertidig lagres/settes i fellesområder.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping utføres av innleid firma. Fellesområder som trappeoppganger og gangene vaskes av innleid firma.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og reguleres av sameiets vedtekter paragraf 14.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Dokumentet er elektronisk signert

30.05.2025 - 12:04:06 1 av 22

Dokumentet er elektronisk signert

581 Årsmøte 29.05

Name	Date	Name	Date
Einen, Audun	2025-05-30	Klokeide, Ole Erik	2025-05-30

Identification

bankID Einen, Audun

Identification

bankID Klokeide, Ole Erik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Opplysninger fra

Garasjesameiet

VEDTEKTER FOR PARKERINGSPLASSER PÅ:

GNR.168, BNR.(*), SNR.(*) I BERGEN KOMMUNE

Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger med p-plasser i Prosjektet Nyhavn Sandviken I,II og evt. III. Vedtektene er å betrakte som foreløpige og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring, prosjektendringer, mv.

Vedtektene fastsetter bindende bestemmelser mellom rettighetshaverne / eierne av garasjeseksjonen som har forrang fremfor sameieloven av 1965-06-18.

Vedtektene fastsetter bindende bestemmelser mellom rettighetshaverne/eierne av garasjeseksjonen og Sameiet Nyhavn Sandviken I.

1. NAVN OG EIENDOMMEN

Lagets navn skal være Sameiet Nyhavn Garasjeanlegg («Garasjelaget»).

Garasjeseksjonen, gnr 168, bnr.(*), snr.(*) i Bergen kommune, er plassert slik som angitt på plantegninger for seksjonering av Prosjektet Nyhavn Sandviken I.

I Garasjeseksjonen er det et multiparkeringssystem med 49 p-plasser i en avgrenset del av byggets underetasje, 1 etasje og 2. etasje. Videre er det 6 p-plasser som ikke er del av multiparkeringssystemet i garasjeseksjonens 1. etasje.

2. FORMÅL

Garasjelaget består av 55 sameiere, som står som eiere og har til formål å:

- Ivareta sameiernes felles interesser
- Stå som eier og forvalter av næringsseksjonen i Sameiet Nyhavn Sandviken I til bruk for parkering
- Organisere bruken av anlegget til sameiernes felles beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk

Alle som erverver rett til parkeringsplass i Garasjeseksjonen, har tinglyst rett og plikt til å være sameier av Garasjelaget.

Sameierne har 1 stemme hver for hver parkeringsplass.

Sameiet (Garasjelaget) stiftes av utbygger eller den utbygger utpeker. Så snart den enkelte boligseksjon og garasjeplass overtas i prosjektet Nyhavn Sandviken I, II og evt. III, tas eierne opp som sameier i Garasjelaget. Utbygger innkaller, etter at alle eller de fleste p-plasser er overtatt, til ekstraordinært sameiermøte hvor garasjelagets styre skal velges. Så snart styret er valgt, skal styret besørge laget registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER P-PLASSEN

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter:

- Garasjelagets vedtekter
- Vedtekter for Sameiet Nyhavn Sandviken I
- Eventuelle ordensregler for laget og/eller Sameiet Nyhavn Sandviken I.
- Vedtak fattet av lagets sameiermøte og/eller styret, samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret til Sameiet Nyhavn Sandviken I.

Ingen har adgang til på egenhånd å iverksette tiltak i Garasjelaget uten gyldig vedtak av Garasjelagets styre eller lagets sameiemøte. Tiltak skal også godkjennes av sameiet Nyhavn Sandviken I ved dets styre.

Som sameier i laget følger en rett til eksklusiv bruk av en eller flere parkeringsplasser i Garasjeseksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter og i tinglyst rettsvernsakt jf. pkt.4 i nærværende vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin tinglyste rett, herunder rett til salg og bortleie med de begrensninger som følger av nærværende vedtekter.

Rettigheten kan ikke anvendes separat, og kan kun overdras sammen med boligseksjonen. Parkeringsretten kan ellers kun overdras til hjemmelshavere innen reguleringsfeltene BK1, BK2 og BK4. Et begrenset antall av p-plasser utenfor multiparkeringsanlegget kan av Utbygger selges til andre enn boligeiere i Sameiene.

Rettigheten kan ikke pantsettes.

4. RETTSVERNSAKT FOR RETTIGHETSHAVERNE

For å sikre retten til å benytte p-plass for de som har kjøpt p-plass skal det tinglyses en reell servitutt som gir rett til parkering for en (1) bil, eller eventuelt flere dersom det er kjøpt flere p-plasser.

Følgende tekst skal benyttes:

«Den til enhver tid eier av Gnr. 168 Bnr. (sett inn bruksnummeret til kjøpers leilighet) Snr.(sett inn seksjonsnummeret til kjøpers leilighet) i Bergen kommune (rettighetshaveren) har en evigvarende rett til å parkere (sett inn faktisk kjøpt antall p-plasser) – (med bokstaver)- personbil i parkeringsanlegg i eiendommen Gnr. 168 Bnr. (*), snr (*) i Bergen kommune.
(den tjenende eiendom). Parkeringsplassen plasseres på den tjenende eiendom etter anvisning fra eier av den tjenende eiendom. Rettigheten kan ikke anvendes separat, og kan kun overdras sammen med seksjonen, gnr. 168 Bnr.(sett inn bruksnummeret til kjøpers leilighet) Snr.(sett inn seksjonsnummeret til kjøpers leilighet) i Bergen kommune

Sameierne har plikt til vedlikehold etter prinsippene i vegloven § 54, og for øvrig overholde de bestemmelser som følger av vedtektene for parkeringsplassen. Sameierne skal til enhver tid følge de ordensbestemmelser som måtte bli fastsatt for bruken av den tjenende eiendom, og for øvrig overholde de bestemmelser som følger av kjøpsavtalen for parkeringsplassen.»

Sameierne er kjent med at det ikke vil la seg gjøre å tinglyse en rett til parkering på en nærmere angitt del av parkeringsseksjonen.

5. BRUKEN AV P-PLASSER OG TILKOMSTVEIER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin anviste p-plass.

Et multiparkeringssystem fungerer slik at hver eier av plass i anlegget bruker sin egen faste plattform eller flåte i et bilheisesystem som beveger seg. Systemet betjenes med en fjernkontroll eller brikke.

Høyde i parkeringssystem/parkeringsheisen er henholdsvis 175 cm og 205 cm etter hvilken størrelse på plass man har kjøpt rett til. Maks billengde 510 cm. Bilens maksvekt er 2000 kg.

Garasjeanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l.
Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås.
Hensetting av andre gjenstander eller anbringelse av innredning er ikke tillatt.
Sameier og andre rettighetshavere forplikter seg til å lukke og låse garasjedører og porter etter inn- og utkjørsel.

Sameier plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

P-plassen og adkomstveier kan utover dette kun benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. P-plassen og adkomstveier må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre rettighetshavere.

Det medfølger ved kjøp av rett til p-plass 1 stk. portåpner til garasjeplassen, men ved tap av denne påløper det et tilleggsgebyr på kr. 1.500,-.

Hjemmelshaver til seksjonene har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget

Dersom en sameier, som allerede eier eller har tinglyst rett til en ordinær p-plass/plass i multiparkeringsanlegget, får et dokumenterbart behov for en tilrettelagt p-plass(HC-plass) på grunn av nedsatt funksjonsevne, skal disse beboerne ha krav på å få tilgang til 1 tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. (Dette forutsetter at det er HC-plasser tilgjengelig som ikke allerede benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne) Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Dersom den som har behov bytter fra en p-plass i multiparkeringsanlegget til en HC-plass, skal den som har behovet fremdeles dekke fellesutgiftene for p-plass i multiparkeringsanlegget og den som får p-plass i multianlegget kun dekke fellesutgifter for en vanlig p-plass. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ifbm. salg av seksjonen.

I Garasjeseksjonen er det også adkomstvei fram til p-system og adkomstvei fram til BK3 / bygg som ligger sør for disse byggene. Disse eiendommene vil ha tinglyst rett til benyttelse av veien, samt ha portåpner til garasjedører.

6. VEDLIKEHOLD, OMKOSTNINGER, FELLESUTGIFTER

Garasjelaget betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen, foruten utgifter knyttet til deler av garasjeseksjonen som sameiet eller andre har fått en rett til å benytte mot å delta ved vedlikehold.

Garasjelaget skal ikke delta til andre alminnelige felleskostnader som knytter seg til andre deler av Sameiet Nyhavn Sandviken I. Dog skal garasjelaget betale sin andel av bygningsforsikring, kommunale avgifter, vannmåler, eiendomsskatt og andre «fellesutgifter» som direkte er knyttet til garasjeseksjonen.

Som fellesutgifter i garasjelaget regnes enhver utgift Hjemmelshaver til p-seksjonen har til vedlikehold og drift av parkeringsseksjonene, herunder offentlige avgifter, offentlige gebyrer, eiendomsskatt, o.l.

Hver sameier betaler en månedlig sum i felleskostnader til dekning av fellesutgifter. Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like store felleskostnader for hver parkeringsplass. Dog skal de som har plass i multiparkeringsanlegget dekke utgifter direkte knyttet til dette, mens andre p-plasser ikke skal dekke drifts- og vedlikeholdsutgifter tilknyttet multiparkeringsanlegget. Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen strømutgiftene etter stipulert forbruk eller evt. målt forbruk i tillegg til felleskostnadene.

Felleskostnadenes størrelse fastsettes av styret for ett år av gangen. Eventuelt overskudd tilbakebetales ikke men hensyntas ved neste års fastsettelse.

7. **SAMEIERMØTE**

Den øverste myndighet i Garasjelaget er sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i møtet.

Styret beslutter hvordan sameiermøtet skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret, revisor eller minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker parkeringsretten, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som

ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hoved-innholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere

Styremedlemmer i garasjelaget og i Sameiet Nyhavn Sandviken I og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede. Sameierne i garasjelaget, ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis møtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøtet har hver sameier 1 stemme for hver parkeringsplass de har bruksrett til.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjelaget som etter forholdene i garasjelaget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.

c) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

d) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 % av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

e) at bestemte sameiere skal ha plikt til å holde deler av kjørearealet vedlike.

f) innføring av vedtektektsbestemmelser om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnader enn angitt i nærværende vedtekter.

g) Endringer i fordelingen av parkeringsplasser (med unntak av HC-plasser)

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av garasjeseksjonen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Garasjeseksjonen kan ikke, verke helt eller delvis, selges eller leies bort til andre enn eier av boligseksjoner i Sameiet Nyhavn Sandviken I, II og eventuelt III. (antall boligsameier er ikke fastsatt pt. og endringer m.m. må påregnes ifbm. prosjekterings- og salgsprosessen)

Det kan ikke fattes vedtak eller gjøres endringer i vedtekter uten samtykke fra styrene i Sameiene Nyhavn Sandviken I, II og evt. III.

7.5 Ugildhet på sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsregnskap.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Behandle forslag fra styret og
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. STYRET

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Styret forestår den daglige driften av garasjeseksjonen i samsvar med lov og vedtekter, vedtekter for Sameiet Nyhavn Sandviken I og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas

av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall på generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller generalforsamlingen vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Valg av styre

Garasjelaget skal ha et styre med minst 2 medlemmer og høyst 6, og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. I styret skal det velges ett medlem fra hver av styrene i Sameiet Nyhavn Sandviken I, II og ev. III. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameier eller tilhøre noen sameieres husstand.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

9. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer laget kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine

plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge parkeringsrettigheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve rettigheten solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at rettigheten kan bli solgt hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan rettigheten kreves solgt. Garasjelagets styre forestår salg for sameierens risiko og regning. Dog kan plass kun selges til eiere av boligseskjoner i Sameiet Nyhavn Sandviken trinn 1 og trinn 2. ((antall boligsameier/trinn er ikke fastsatt pt. og endringer m.m. må påregnes ifbm. prosjekterings- og salgsprosessen)

12.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av rettigheten. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

13. OVERGANGSBESTEMMELSER

Dette punktet gjelder fram til alle parkeringsplasser er solgt og overtatt, samt til garasjeseksjonen er endelig overskjøtet til Garasjelaget. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Representasjon
Inntil samtlige parkeringsplasser er solgt til boligseksjonseiere i Sameiet Nyhavn Sandviken I, II og evt. III, skal utbygger ha en representant i styret.

Stemmer
Utbygger har stemmerett for samtlige parkeringsplasser som ikke er solgt.

Medlemskap og kontingent

Medlemskap i garasjelaget er obligatorisk for alle kjøpere av parkeringsplass i garasjeseksjonen. Hver kjøper overtar retten til bruk av parkeringsplass i henhold til den enkeltes kontrakt om kjøp av parkeringsplass.

Kontingenten løper fra samme tidspunkt. Utbygger er sameier på linje med øvrige sameierne for usolgte plasser, med de samme retter og plikter, fram til kjøper overtar.

Utleie
Utbygger kan leie ut usolgte parkeringsplasser i garasjeseksjonen.

Overskjøtning av Garasjeseksjonen
Garasjelaget skal bli eier og hjemmelshaver til garasjeseksjonen. Overskjøtning vil kunne skje etter at boligseksjoner og garasjeplasser er overtatt. Alternativt kan Sameiene Nyhavn Sandviken I, II og evt. III bli hjemmelshaver med ideelle andeler.

Innkalling til årsmøte

Digitalt årsmøte - 15.03.2023

Dato for årsmøte: 16-03-2023

Høringsperiode fra 14-03-2023 - 10:00 til 14-03-2023 - 22:00

Avstemmningsperiode fra 15-03-2023 - 10:00 til 16-03-2023 - 10:00

Årsmøte vil gjennomføres i to perioder:

Høringsrunde er tirsdag 14. mars fra kl 10:00 - 22:00. Under høringsrunden kan dere se gjennom og kommentere sakene.

Avstemningsrunden starter onsdag 15.mars kl 10:00, og avsluttes torsdag 16.mars kl 10:00.

I denne perioden vil dere kunne gå inn og avgi din stemme i sakene.

For å logge inn på årsmøte vennligst benytt link: bob.on.no

NB! Det blir ikke sendt ut varsel når høringen/årsmøtet starter så dere må logge på portalen hos BOB på eget initiativ.

Saksliste

1. Dagsorden
    1.1 Godkjenning av innkalling
    1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
    1.3 Valg av møteleder
    1.4 Valg av referent/protokollfører
    1.5 Valg av protokollunderskriver
    1.6 Godkjenning av dagsorden
2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021
3. Styrehonorar
4. Valg av styre
    4.1 Valg av styremedlemmer for 1 år
    4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
    4.3 Valg av varamedlemmer 2 år
5. Andre/innkomne saker

1. Dagsorden

1.1 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner innkallingen.

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3 Valg av møteleder

Forslag til vedtak
Forslag til møteleder er kim furseth

1.4 Valg av referent/protokollfører

Forslag til vedtak
Forslag til protokollfører er ole erik krokeide

1.5 Valg av protokollunderskriver

Forslag til vedtak
Forslag til protokollunderskriver(e) er sebastian nyvoll

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner dagsorden.

2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2021.

3. Styrehonorar

Forslag til vedtak
Forslag til styrehonorar er kr . 15000

4. Valg av styre

4.1 Valg av styremedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak
Forslag til styremedlemmer er anton ånedal

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak
Forslag til styremedlemmer er henrik olsgaard

4.3 Valg av varamedlemmer 2 år

Forslag til vedtak
Forslag til varamedlemmer er lasse frøland

5. Andre/innkomne saker

Ingen innkomne saker

Årsoppgjørsrapport

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie 2022

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2022

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	994 018	0	472 000	341 700
Andre inntekter	3	8 378	0	0	0
Sum inntekter		**1 002 396**	**0**	**472 000**	**341 700**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	15 000	0	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	4	2 115	0	2 000	2 000
Felles strøm og varme		123 295	0	50 000	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		53 724	0	90 000	77 000
Andre driftskostnader	6	585 143	0	255 000	161 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 388	0	0	0
Vedlikehold	8	41 172	0	0	35 000
Forretningsførsel		25 000	0	25 000	26 500
Forsikring		21 325	0	35 000	25 000
Sum driftskostnader		**873 162**	**0**	**472 000**	**341 700**
Driftsresultat		**129 233**	**0**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		1 754	0	0	0
Sum finansinntekter		**1 754**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**1 754**	**0**	**0**	**0**
Resultat		**130 988**	**0**	**0**	**0**
Til/fra annen EK		130 988	0	0	0
Sum disponeringer		130 988	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		4 912	0
Sum fordringer		**4 912**	**0**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		193 136	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**193 136**	**0**
Sum omløpsmidler		**198 048**	**0**
SUM EIENDELER		**198 048**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Vedlegg til sak 2. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		130 988	0
Sum opptjent egenkapital		**130 988**	**0**
SUM EGENKAPITAL		**130 988**	**0**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		2 164	0
Leverandørgjeld		1 252	0
Skyldige off. myndigheter		2 115	0
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		15 000	0
Annen kortsiktig gjeld		46 529	0
Sum kortsiktig gjeld		**67 060**	**0**
SUM GJELD		**67 060**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**198 048**	**0**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie

Kim Furseth
Styrets leder

Ole Erik Klokeide
Styremedlem

Sebastian Nyvoll
Styremedlem

Trine Marianne D. Solheim
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3804	Utleie garasjeplasser	856 242	0	472 000	341 700
3825	Leieinntekter El-bil	137 776	0	0	0
Sum felleskostnader		**994 018**	**0**	**472 000**	**341 700**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3885	Andre inntekter	8 378	0	0	0
Sum andre inntekter		**8 378**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	0	0	15 000	15 000
5331	Avsetning styrehonorar	15 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**15 000**	**0**	**15 000**	**15 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6360	Renhold og matteleie	10 128	0	0	7 500
6365	Kostnader parkeringsplasser	498 976	0	0	0
6370	Garasjer	16 182	0	0	16 000
6377	Vakthold	1 585	0	0	1 500
6390	Andre driftskostnader	0	0	35 000	10 700
6391	Diverse serviceavtaler	58 276	0	220 000	125 500
7740	Øreavrunding	-3	0	0	0
Sum driftskostnader		**585 143**	**0**	**255 000**	**161 200**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500	IT utstyr	4 388	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	2 000	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**6 388**	**0**	**0**	**0**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602	Vedlikehold rør og sanitær	22 453	0	0	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	5 625	0	0	3 500
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 000	0	0	3 000
6634	Vedl.hold brannverutstyr	10 094	0	0	8 500
Sum vedlikehold		**41 172**	**0**	**0**	**35 000**

Note 9 - Disponible midler

	2022	2021
Periodens resultat	130 988	0
Endring i disponible midler	**130 988**	**0**
Disponible midler 31.12.	**130 988**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

12-878 - Årsopg...

Name	Date	Name	Date
Furseth, Kim Richard	2023-02-13	SOLHEIM, TRINE MARIANNE DOKSÆTER	2023-02-13
Identification		Identification	
bankID Furseth, Kim Richard		bankID SOLHEIM, TRINE MARIANNE DOKSÆTER	
Name	Date	Name	Date
Klokeide, Ole Erik	2023-02-13	Nyvoll, Sebastian John	2023-02-13
Identification		Identification	
bankID Klokeide, Ole Erik		bankID Nyvoll, Sebastian John	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innføring i Årsmøter for beboer

Innhold

Innkalling **2**
Høringsperiode **2**
Avstemning **2**



Innkalling

Styret/forretningsfører sender ut innkalling til alle beboere. Innkallingen skal vise deg hva som er utgangspunktet for det kommende årsmøtet.

Høringsperiode

I høringsperioden er det mulig å lese gjennom saker på agendaen, og du kan enkelt åpne vedlegg til de enkelte sakene. Øverst i bildet har du valgene «forrige sak» og «neste sak». Dersom du har kommentarer eller spørsmål kan dette enkelt legges til på hver sak eller undersak. Disse kommentarene kan styret svare på. Her er det også mulighet for å komme med andre forslag som ønskes fremmet på årsmøtet. Kommentarer legges til ved å utvide kommentarfeltet slik at du får mulighet til å skrive kommentar og trykke send når kommentaren er skrevet.



Avstemning

Ved avstemning har du muligheten til å stemme for, mot eller blankt.



Hvis det er flere alternativer, kan det stemmes på alle de ulike alternativene på saken. Navigering mellom saker skjer på samme måte som i høringsperioden, ved å klikke på neste eller forrige sak øverst til høyre i bildet.

Dersom du eier flere seksjoner, må det stemmes pr seksjon. Dette gjøres ved å velge aktuell seksjon i nedtrekksmeny over avstemming. Dersom du har/er medeier har begge eiere mulighet til å stemme, det vil likevel kun bli registrert én stemme pr seksjon. Stemmer kan endres i avstemmingsperioden. Den siste stemmen blir gjeldende. Man kan endre stemmer frem til sluttdato for stemmeperioden. Tidsrommet skal være oppgitt på innkallingen.

Protokoll

Digitalt årsmøte i Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie, 2024

Det ble avholdt digitalt årsmøte i Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie (org.nr. 928711765)
14-03-2024 - 10:00

Årsmøte vil gjennomføres i to perioder:
Høringsrunde er 11.03.2024 10:00 til 11:03.2024 22:00. Under høringsrunden kan dere se gjennom
og kommentere sakene.
Avstemningsrunden starter 13.03.2024 kl 10:00, og avsluttes 14.03 kl 10:00.
I denne perioden vil dere kunne gå inn og avgi din stemme i sakene.
For å logge inn på årsmøte vennligst benytt link: bob.on.no
NB! Det blir ikke sendt ut varsel når høringen/årsmøtet starter så dere må logge på portalen hos BOB på eget initiativ.

Antall deltakere: 16 **av** 55

Følgende saker ble behandlet:

1. Dagsorden

1.1. Godkjenning av innkalling
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner innkallingen.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 16 for, 0 i mot og 0 blank

1.2. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall som deltok på årsmøte vil bli skrevet i årsmøteprotokollen.

1.3. Valg av møteleder
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til møteleder er kim furseth

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 16 for, 0 i mot og 0 blank

1.4. Valg av referent/protokollfører
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til protokollfører er anton ånedal

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 16 for, 0 i mot og 0 blank

1.5. Valg av protokollunderskriver
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til protokollunderskriver(e) er ole erik krokeide

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 16 for, 0 i mot og 0 blank

1.6. Godkjenning av dagsorden
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner dagsorden.

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 16 for, 0 i mot og 0 blank

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner årsregnskapet for 2023

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 14 for, 0 i mot og 2 blank

4. Styrehonorar
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til styrehonorar er kr 15000

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 13 for, 0 i mot og 3 blank

5. Valg av styre

etter dagens valg er sammensetting av styret:
styreleder: anton ånedal 2024-2026
styremedlem: kim furseth 2024-2025
styremedlem: ole erik krokeide 2024-2025
styremedlem: henrik Olsgård 2024-2025
varamedlem: lasse frøland 2024-2025

5.1. Valg av styreleder for 2 år
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til styreleder er anton ånedal

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 14 for, 0 i mot og 2 blank

5.2. Valg av styremedlem for 1 år
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til styremedlem er ole erik krokeide

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 14 for, 0 i mot og 2 blank

5.3. Valg av styremedlem for 1 år
Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak
Forslag til styremedlem er kim furseth

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 13 for, 0 i mot og 3 blank

5.4. andre/innkomne saker

ingen andre innkomne saker

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 12 for, 0 i mot og 4 blank

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie 2023

Signert 15.03.2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	421 931	994 018	341 700	356 000
Andre inntekter	3	33 587	8 378	0	0
Sum inntekter		**455 518**	**1 002 396**	**341 700**	**356 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	15 000	15 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	4	2 115	2 115	2 000	2 000
Felles strøm og varme		83 035	123 295	0	10 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		74 220	53 724	77 000	79 000
Andre driftskostnader	6	179 520	585 143	161 200	166 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 617	6 388	0	5 000
Vedlikehold	8	30 971	41 172	35 000	35 500
Forretningsførsel		28 636	25 000	26 500	28 000
Forsikring		23 525	21 325	25 000	26 000
Sum driftskostnader		**442 638**	**873 162**	**341 700**	**367 000**
Driftsresultat		**12 880**	**129 233**	**0**	**-11 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		4 077	1 754	0	0
Andre renteinntekter		90	0	0	0
Sum finansinntekter		**4 167**	**1 754**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**4 167**	**1 754**	**0**	**0**
Resultat		**17 047**	**130 988**	**0**	**-11 000**
Til/fra annen EK		17 047	130 988	0	0
Sum disponeringer		17 047	130 988	0	0

Signert 15.03.2024

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		40 228	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 466	0
Andre fordringer		4 101	4 912
Sum fordringer		**49 795**	**4 912**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		142 276	193 136
Sum bankinnsk. og kontanter		**142 276**	**193 136**
Sum omløpsmidler		**192 070**	**198 048**
SUM EIENDELER		**192 070**	**198 048**

Signert 15.03.2024

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		148 035	130 988
Sum opptjent egenkapital		**148 035**	**130 988**
SUM EGENKAPITAL		**148 035**	**130 988**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	2 164
Leverandørgjeld		18 822	1 252
Skyldige off. myndigheter		2 115	2 115
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		15 000	15 000
Annen kortsiktig gjeld		8 099	46 529
Sum kortsiktig gjeld		**44 036**	**67 060**
SUM GJELD		**44 036**	**67 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**192 070**	**198 048**

Bergen,
Styret for Sameiet Nyhavn Sandviken Garasjesameie

Kim Furseth
Styrets leder

Ole Erik Klokeide
Styremedlem

Anton Lars Olof Ånedal
Styremedlem

Henrik Helland Olsgaard
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3804	Utleie garasjeplasser	339 084	856 242	341 700	356 000
3825	Leieinntekter El-bil	82 847	137 776	0	0
Sum felleskostnader		**421 931**	**994 018**	**341 700**	**356 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	33 587	8 378	0	0
Sum andre inntekter		**33 587**	**8 378**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	15 000	0	15 000	15 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	15 000	0	0
Sum styrehonorar		**15 000**	**15 000**	**15 000**	**15 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6360	Renhold og matteleie	7 725	10 128	7 500	12 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	498 976	0	0
6370	Garasjer	39 796	16 182	16 000	16 000
6377	Vakthold	4 130	1 585	1 500	5 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	10 700	0
6391	Diverse serviceavtaler	127 870	58 276	125 500	133 500
7740	Øreavrunding	-2	-3	0	0
Sum driftskostnader		**179 520**	**585 143**	**161 200**	**166 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	699	4 388	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 154	2 000	0	4 000
6553	Abonnement og lisenser	764	0	0	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 617**	**6 388**	**0**	**5 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6602	Vedlikehold rør og sanitær	17 790	22 453	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	4 500	5 625	3 500	3 500
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	3 000	3 000	3 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr/alarmsystem	8 681	10 094	8 500	9 000
Sum vedlikehold		**30 971**	**41 172**	**35 000**	**35 500**

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**130 988**	**0**
Periodens resultat	17 047	130 988
Endring i disponible midler	**17 047**	**130 988**
Disponible midler 31.12.	**148 035**	**130 988**

Dokumentet er elektronisk signert

12-878 - Årsopg...

Name	Date	Name	Date
Klokeide, Ole Erik	2024-02-20	Furseth, Kim Richard	2024-02-13
Identification		Identification	
bankID Klokeide, Ole Erik		bankID Furseth, Kim Richard	
Name	Date	Name	Date
Olsgaard, Henrik Helland	2024-02-19	Ånedal, Anton Lars Olof	2024-02-13
Identification		Identification	
bankID Olsgaard, Henrik Helland		bankID Ånedal, Anton Lars Olof	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Dokumentet er elektronisk signert av:

Øivind Thorstensen	Kontaktperson forretningsfører	15.03.2024
Kim Furseth	Eier	14.03.2024
Anton Lars Olof Ånedal	Eier	14.03.2024
Ole Erik Klokeide	Eier	14.03.2024

Signert 15.03.2024

Opplysninger fra

Bergen kommune

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

CONSTO BERGEN AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Vår referanse: BYGG-2022/15408-6
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 05.06.2025

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 168 Bnr 2105
Adresse	:	Ingen adresse
Tiltakshaver	:	NYHAVN BERGEN AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig, bygg C

Vi viser til søknad om ferdigattest for bygg C, mottatt 20.05.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 27.05.2025.

Vi viser til rammetillatelse datert 08.09.2017 og tillatelse til endring datert 12.07.2019, samt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket datert 22.11.2019.
Tidligere saksnummer for byggesaken er 201723143.

Søknad om ferdigattest sees i sammenheng med søknad om ferdigattest i BYGG-2022/15409 med tidligere saksnummer 201723158, som gjelder bygg D.

Vi viser videre til dokument nr. 28 i 201723143, hvor det fastslås at henvisning til bygg C og D er feil i vedtakene i sakene, da det har skjedd en sammenblanding av benevning av bygg/felt. Tillatelse til endring datert 12.07.2019 hører egentlig hjemme i 201723158 / BYGG-2022/15409. Med bakgrunn i at søknad om ferdigattest behandles i begge sakene samtidig, og disse sees i sammenheng, ser vi ikke behov for å korrigere de tidligere gitte vedtakene i sakene.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for rivning av eksisterende lagerbygg på eiendommen, oppføring av ny boligblokk C i felt B/K2 med 20 boenheter, og opparbeidelse av utomhusarealer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Ansvarlig søker har vedlagt godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon fra Bergen Vann datert 13.05.2025, jf. saksnummer 2019/29381-15, samt sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Nesse
Saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
NYHAVN BERGEN AS Postboks 6154 Stakkevollan 9291 TROMSØ

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

CONSTO BERGEN AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Vår referanse: BYGG-2022/15409-6
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 05.06.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 168 Bnr 2105
Adresse :
Tiltakshaver : NYHAVN BERGEN AS
Tiltaket : Nybygg bolig, bygg D

Vi viser til søknad om ferdigattest for bygg D, mottatt 20.05.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 27.05.2025.

Vi viser til rammetillatelse datert 08.09.2017 og dispensasjon datert 23.03.2020, samt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket datert 23.03.2020.
Tidligere saksnummer for byggesaken er 201723158.

Søknad om ferdigattest sees i sammenheng med søknad om ferdigattest i BYGG-2022/15408 med tidligere saksnummer 201723143, som gjelder bygg C.

Vi viser videre til dokument nr. 45 i 201723158, hvor det fastslås at henvisning til bygg C og D er feil i vedtakene i sakene, da det har skjedd en sammenblanding av benevning av bygg/felt. Tillatelse til endring i 201723143 / BYGG-2022/15408 datert 12.07.2019, hører egentlig hjemme i denne saken. Med bakgrunn i at søknad om ferdigattest behandles i begge sakene samtidig, og disse sees i sammenheng, ser vi ikke behov for å korrigere de tidligere gitte vedtakene i sakene.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for rivning av eksisterende lagerbygg på eiendommen, oppføring av ny boligblokk D i felt B/K4 med 17 boenheter, og opparbeidelse av utomhusarealer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Ansvarlig søker har vedlagt godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon fra Bergen Vann datert 13.05.2025, jf. saksnummer 2019/29381-15, samt sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Nesse
Saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
NYHAVN BERGEN AS Postboks 6154 Stakkevollan 9291 TROMSØ

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2153/0/0
Utlistet 02. juni 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingar og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
6372814308	Anleggseiendom	0	Ja	394,9 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
64670000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2105 MFL., NYHAVN VEST	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.05.2016	201529683	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64670000	1804 - Bolig, kontor	96,7 %
64670000	2040 - Havn	3,3 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
64670000	4 - Funksj.- og kvalitetskrav	0,8 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	96,7 %
65270000	1 - Nåværende	6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag	Bruk og vern, sjø, vassdrag	SJØ	3,3 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	100,0 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15750000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
18200000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., SANDVIKEN, NYHAVNSBUKTEN	3	200408593
70640000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1091 MFL., HEGRENESET	3	202220669
18200001	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1063 MFL., NYHAVN	3	201123641
18200003	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 2075 MFL., NYHAVNSVEIEN	3	201714209
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562
6130000	30	BERGENHUS. GAMLE BERGEN, NYHAVNSVEIEN 1 OG 2 MFL.	3	190001591
70480000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1067 MFL., NYHAVN, VEI	1	202220647

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1073	9421181-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	09.06.2020	202003128

Andre opplysninger

Skrevet ut 02. juni 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

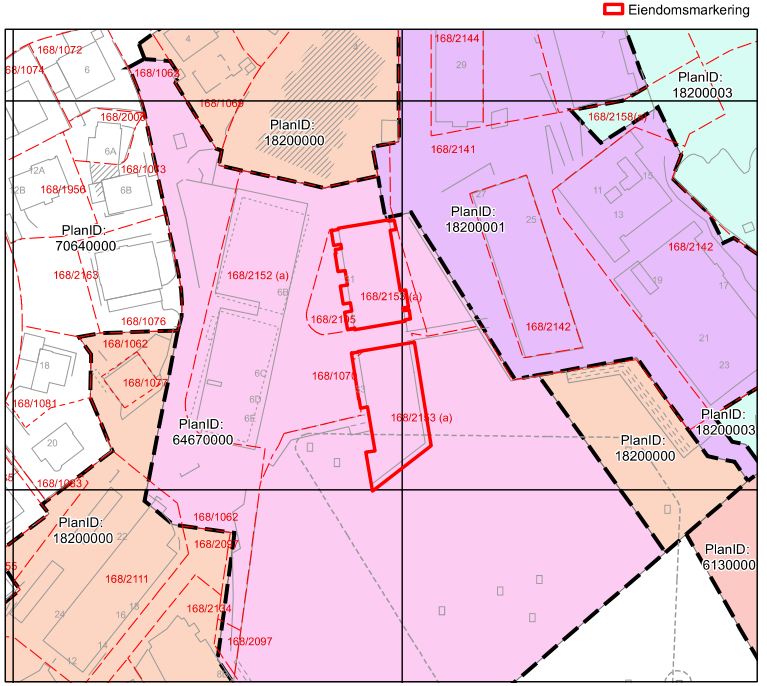
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2153/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Nyhavn 31 m.fl.

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
64670000



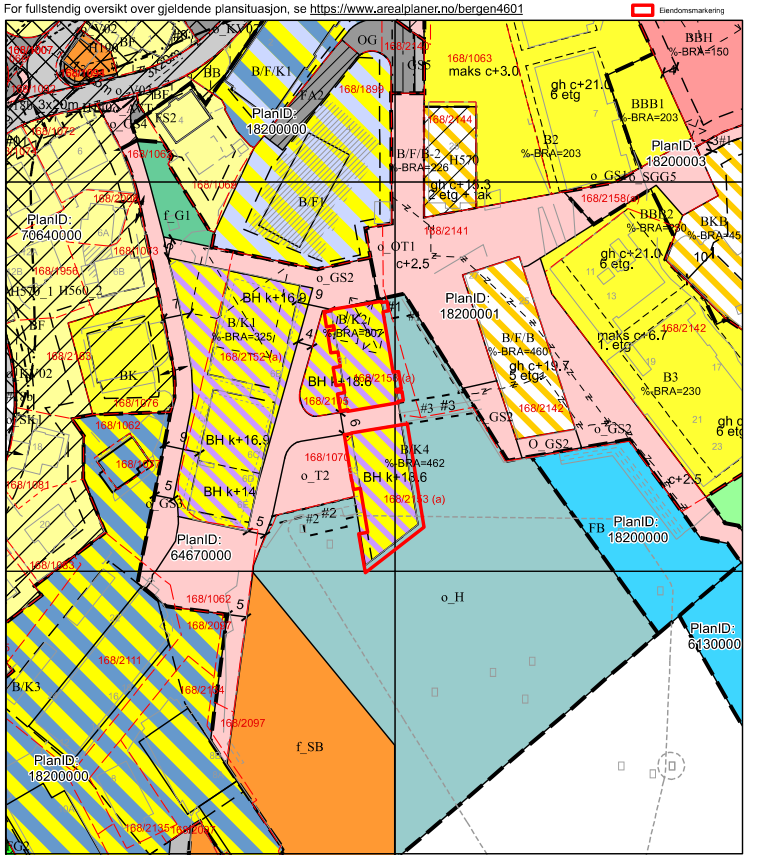
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2153/0/0
Dato: 02.06.2025 Adresse: Nyhavn 31 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
1204 - Eiendomsgrense oppheves
1211 - Byggegrense
1213 - Planlagt bebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
1221 - Regulert senterlinje
1222 - Frisiktlinje
1224 - Regulert kjørebane
1254 - Tunnel
1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense
Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense
Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense
Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde
Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6
Angitthensynsone
Sikringsone

Plangrense
Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
Frittliggende småhusbebyggelse
Gate med fortau
Gang- / sykkelveg
Badeområde
Felles avkjørsel
Felles grøntareal
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor

Arealformål PBL §12-5
Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
1161 - Barnehage
1510 - Energianlegg
1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
1600 - Uteoppholdsareal
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1804 - Bolig, kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Gate med fortau
2013 - Torg
2015 - Gang- sykkelveg
2016 - Gangveg, -areal, gågate
2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
2040 - Havn
2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
3040 - Friområde

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

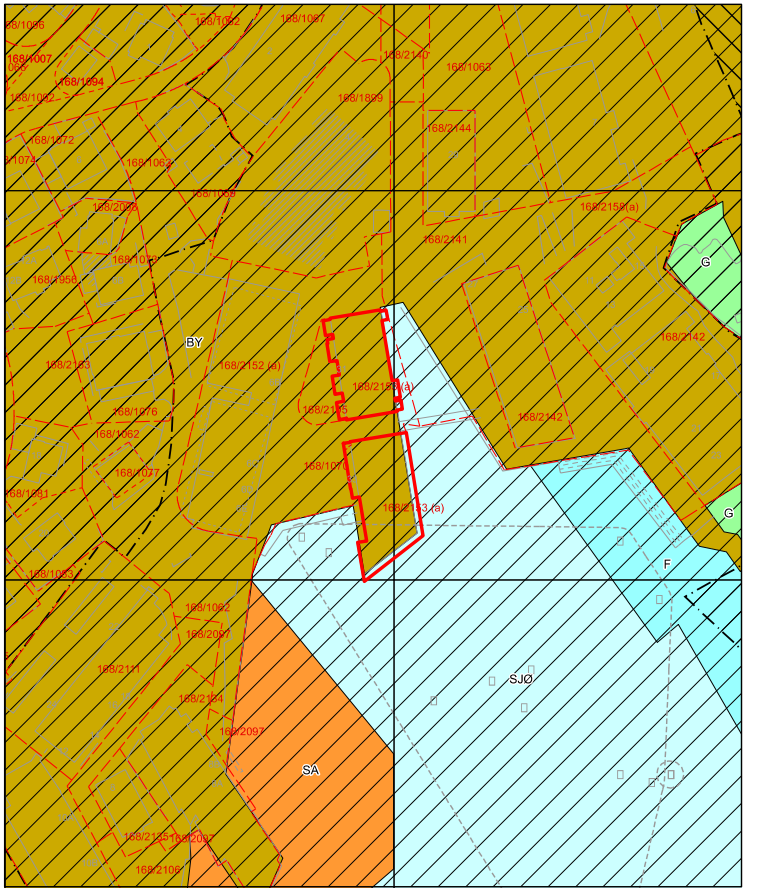
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2153/0/0
Adresse: Nyhavn 31 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Støysone gul

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

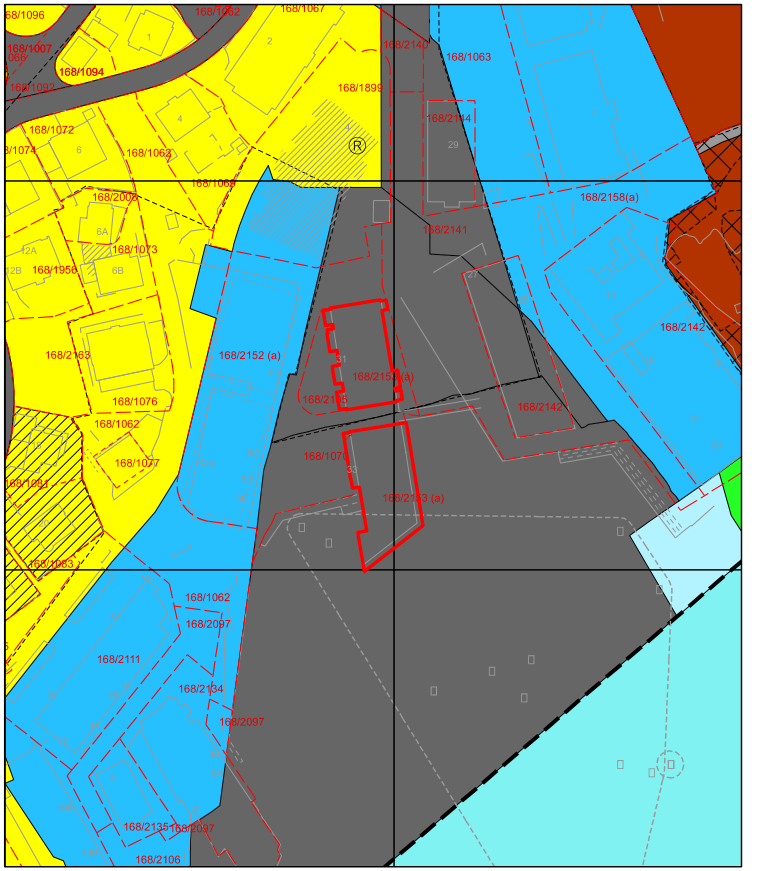
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 02.06.2025

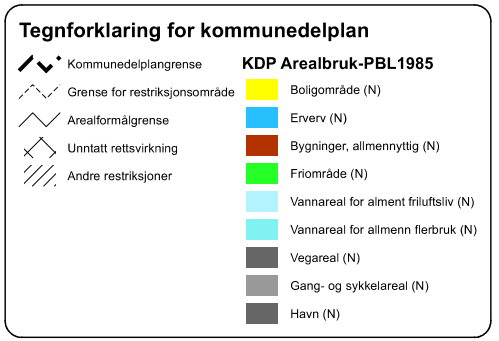
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2153/0/0
Adresse: Nyhavn 31 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmerkering (2)



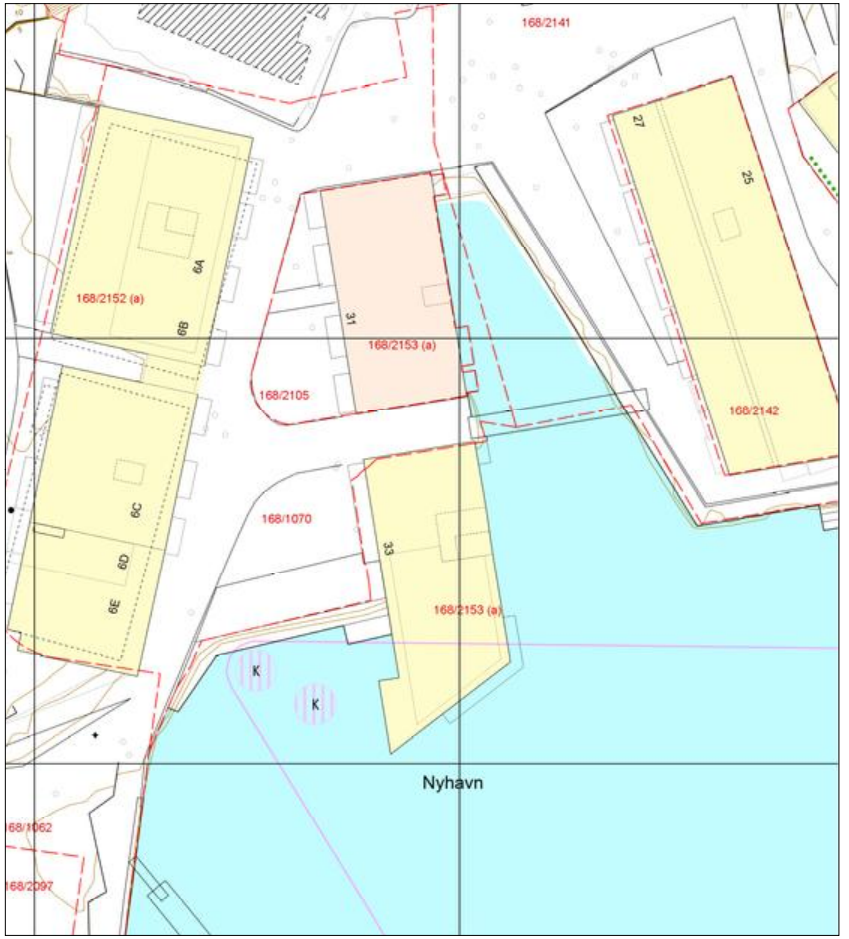

Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Erverv (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Friområde (N)
Vannareal for alment friluftsliv (N)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Vegareal (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Havn (N)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2153/0/5
Dato: 02.06.2025 Adresse: Nyhavn 31, 5042 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0186/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nyhavn 31 5042 BERGEN

Betegnelse: Gnr 168, bnr 2153, snr 5 (ideell andel 1/1) / Gnr 168, bnr 2152, snr 46 (ideell andel 1/55) / Gnr 168, bnr 2105 (ideell andel 78/2891) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no